

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS



ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO  
TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**EXPEDIENTE N°6293 – 2006**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

**Autor:**

**CÉSAR DINALBER LÓPEZ LOAYZA**

**Asesor:**

Dra. Verónica Rocío Chávez de la Peña

**Línea de investigación: Derecho Civil**

LIMA, PERÚ

OCTUBRE, 2020

## **DEDICATORIA**

A mis padres, mis hijos: César André, Milenka A., César Mauricio y Rafaella V, y a mi esposa Jackeline por ser mi inspiración en el camino a la superación, que siempre estuvieron ahí motivándome.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, y mi familia, por haberme acompañado en este camino a la superación y el logro de los objetivos trazados

## RESUMEN

Con fecha 24 de julio de 2016, Miguel Ángel Zamalloa Mogollón en representación de Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico del Testimonio de Escritura Pública de protocolización de Prescripción Adquisitiva vía notarial sobre el inmueble ubicado en la Av. Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736, Urbanización Federico Villarreal, Chiclayo departamento de Lambayeque, para cuyo efecto detalla que el bien inmueble lo han adquirido sus poderdantes el 14 de Junio del año 1,974 de la Caja de Ahorro y Préstamo para vivienda de Chiclayo, quienes dieron en uso el bien inmueble a don Vicente Laínez Quino y como no existía vínculo contractual, el apoderado le comunico su interés que desocupe el inmueble, sin embargo esta persona hizo caso omiso a los requerimientos, razón por la cual le interpuso una demanda de Desalojo por ocupación precaria, es en este proceso que el demandado Vicente Lainez Quino ofrece como medio probatorio el **Testimonio de Escritura Pública de Protocolización de Prescripción Adquisitiva** de fecha 05 de octubre del 2005 en el que ocupaba el inmueble por más de 10 años en forma continua, publica y pacífica; y estando a ello el apoderado demanda la **Nulidad del Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio** para que este acto jurídico quede sin efecto y regrese la propiedad a sus antiguos propietarios que son los poderdantes.

Es así que con fecha 10 de diciembre del 2007 el Juez emite sentencia y procede a valorar los medios probatorios destacando que el demandado ha señalado que ha adquirido el inmueble de terceras personas y al existir contrato de por medio la vía más idónea para reclamar su pretensión de propiedad era el otorgamiento de Escritura Pública, de tal forma que al tramitar la titularidad de la propiedad mediante "Prescripción Notarial ha incurrido en causal de nulidad contenido en el artículo 219 inciso 8° del Código Civil, es decir cuando el acto es contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, por lo que FALLA declarando fundada la demanda, empero no estando de acuerdo con esta resolución el demandado interpuso recurso de apelación.

Siendo que La Primera Sala Civil de Lambayeque con fecha 12 de agosto de 2008, resuelve: **revocar** la sentencia venida en grado que declara fundada la

demanda y **reformandola** declara infundada la demanda; considerando que el procedimiento Notarial ha seguido un trámite regular conforme a los alcances del artículo 5° de la Ley 27333, asimismo señalo que el contrato de compra venta que el demandante argumenta como prueba asimilada en otro proceso, este no tiene trascendencia, pues no es requisito para poder usucapir la propiedad y como punto final la sala Superior Civil considera que no ha sido probada la concurrencia de la causal de nulidad pues se ha utilizado un procedimiento establecido en la ley, siendo esta la decisión de la Sala Superior y no conforme con esta resolución el demandante con fecha 08 de septiembre del 2008 interpone recurso de casación.

Por lo que con fecha 28 de octubre de 2008 la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, procede a calificar el recurso y estando a que el presente recurso no se configura la causal invocada como casación ya que la sala Civil Superior expresa las motivaciones con relación a la valoración de la prueba actuada, no resultando idóneo para sustentar la casación la divergencia que puede tener el recurrente del valor que el Juez le otorga a determinada prueba, de tal forma que debe ser desestimado el recurso, por lo que resolvieron declarar: IMPROCEDENTE El recurso de Casación, condenando al recurrente al pago de costas y costos. y NO CASARON la sentencia.

## **ABSTRACT**

On July 24, 2016, Miguel Ángel Zamalloa Mogollón, on behalf of Fredick Fowks Jiménez and Emperatriz Zamalloa Mogollón, filed a lawsuit for the Nullity of the Legal Act of the Public Deed Testimony for the notarization of Acquisitive Prescription by way of a notary on the property located on Av. Víctor Raúl Haya de la Torre N ° 736, Urbanización Federico Villarreal, Chiclayo department of Lambayeque, for which purpose he details that the property has been acquired by its principals on June 14, 1974 from the Savings and Loan Fund for housing of Chiclayo, those who gave the property to Mr. Vicente Laínez Quino in use and as there was no contractual relationship, the attorney informed him of his interest in vacating the property, however this person ignored the requirements, which is why he filed a lawsuit for Eviction for precarious occupation, it is in this process that the defendant Vicente Lainez Quino offers as evidence the Testimony of Public Deed of Acquisitive Prescription Protocol dated October 5, 2005 in which he occupied the property for more than 10 years in a continuous, public and peaceful manner; and being to this the attorney demands the Nullity of the Testimony of the Protocolization of Acquisitive Prescription of Domain so that this legal act is without effect and returns the property to its former owners who are the principal.

Thus, on December 10, 2007, the Judge issues a judgment and proceeds to assess the evidence, highlighting that the defendant has indicated that he has acquired the property from third parties and since there is a contract through the most suitable way to claim his claim. of property was the granting of Public Deed, in such a way that when processing the ownership of the property through "Notarial Prescription has incurred a cause of nullity contained in article 219 paragraph 8 of the Civil Code, that is, when the act is contrary to the laws that concern public order and good customs, for which it FAILS declaring the claim founded, but not agreeing with this resolution, the defendant filed an appeal.

Since the First Civil Chamber of Lambayeque, dated August 12, 2008, resolves: to revoke the judgment that has come in degree that declares the claim founded and, by reforming it, declares the claim unfounded; Considering that the Notarial procedure has followed a regular procedure in accordance with the scope of article 5 of Law 27333, I also point out that the purchase-sale contract that the

plaintiff argues as evidence assimilated in another process, this is not important, since it is not requirement to be able to usucap the property and as a final point the Superior Civil Chamber considers that the concurrence of the grounds for nullity has not been proven because a procedure established in the law has been used, this being the decision of the Superior Chamber and not in accordance with This resolution the plaintiff on September 8, 2008 filed a cassation appeal.

Therefore, on October 28, 2008, the Civil Chamber of the Supreme Court of the Republic proceeds to qualify the appeal and since the present appeal does not configure the grounds invoked as cassation since the Superior Civil Chamber expresses the motivations in relation to the assessment of the evidence taken, the divergence that the appellant may have from the value that the Judge grants to a certain evidence is not suitable to support the cassation, in such a way that the appeal must be dismissed, for which they decided to declare : IMPROCED The appeal for Cassation, ordering the appellant to pay costs and costs. and THEY DID NOT MARRY the sentence.

## TABLA DE CONTENIDO

Caratula .....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Resumen .....	iv
Abstract.....	vi
Tabla de Contenido.....	viii
Introducción .....	ix
1. Síntesis de la Demanda.....	10
2. Calificación de la Demanda .....	19
3. Emplazamiento.....	21
4. Síntesis de la contestación de Demanda.....	21
5. Decreto que admite la Contestación... ..	29
6. Saneamiento Procesal.....	29
7. Audiencia de Conciliación.....	30
8. Síntesis de la Sentencia .....	36
9. Recurso de Apelación.....	41
10. Auto que concede el Recurso de Apelación.....	46
11. Sentencia de vista de la sala civil de la corte Superior de Lambayeque... ..	46
12. Recurso de casación.....	50
13. Sentencia casatoria de la Corte Suprema.....	51
14. Jurisprudencia.....	54
15. Doctrina.....	60
16. Síntesis analítico del trámite procesal.....	67
17. Opinión analítica del tratamiento del asunto submateria.....	69
Conclusiones .....	70
Recomendaciones .....	71

## **INTRODUCCIÓN**

En el presente resumen del expediente en materia Civil se realiza un extenso análisis al derecho civil y al derecho procesal civil, a la ley del notariado así como a la ley 27333, haciendo conjeturas en el proceso y trámite de la prescripción adquisitiva de dominio, la misma que se usó para regularizar la posesión de la propiedad, amparados en los artículos 950 y 952 del código Civil concordante con la Ley 27157 y su reglamento detallado en el D.S.008-2000-MTC y siguientes del código procesal Civil respectivamente

De otro lado con esta investigación se pone en evidencia las inconsistencias en los procesos administrativos y judiciales, siendo que la vía para dilucidar una pretensión como esta sería el contencioso administrativo, sin embargo, el presente caso fue competencia del Juez Civil no existiendo una claridad de la vía o juez especializado competente.

Del mismo modo es menester señalar que en el proceso materia de investigación existieron varias pretensiones y que estas no habrían sido advertidas oportunamente, existiendo una indebida acumulación de pretensiones.

-

## RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL

### 1. SINTESIS DE LA DEMANDA

#### Petitorio.

“Don Miguel Ángel Zamalloa Mogollón, interpone demanda con fecha 24 de Julio del año 2,006 de **NULIDAD DE ACTO JURIDICO EL TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL** La cual la dirige contra don **JOSE VICENTE LAINEZ QUINO** quien domicilia en la Av. Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736, Urbanización Federico Villarreal, departamento de Chiclayo.”

#### **1.1 Fundamento de Hecho:**

“El demandante con el poder por escritura pública otorgado por don Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico del Testimonio de Escritura Pública de protocolización de Prescripción Adquisitiva vía notarial sobre el inmueble ubicado en la Av. Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736, Urbanización Federico Villarreal, departamento de Chiclayo, para cuyo efecto detalla que el bien inmueble lo han adquirido sus poderdantes el 14 de Junio del año 1,974 de la Caja de Ahorro y Préstamo para vivienda Chiclayo.”

Sus poderdantes dieron en uso el bien inmueble a don Vicente Laínez Quino para que pudiera vivir y como no existía ningún vínculo contractual, se le encomendó al apoderado para que les comunique su interés que desocupe el inmueble, sin embargo, esta persona hizo caso omiso a los requerimientos manifestando que el apoderado no tenía la facultad para solicitar la desocupación del bien.

Por esta razón el apoderado viaja a la ciudad de Chiclayo en el mes de junio del año 2005 para verificar el estado del inmueble, concurriendo a la sede de la Municipalidad de Chiclayo para solicitar el estado de cuenta del bien inmueble, resultando que dicho inmueble adeudaba por concepto de predios

de limpieza desde el año 2002 hasta el 2005 y ante dicha suma es que se decidió regresar en el mes de Julio para cancelar los adeudos del predio.

Una vez en dicha ciudad, el apoderado fue al encuentro del demandado para increparle la razón por la que todavía continuaba ocupando el inmueble, este le comento que lo habían alquilado de los propietarios y al exigirle la exhibición del contrato, le comunicaron que no lo tenían, siendo esta la razón por la que en el mes de Octubre del año 2,005 el apoderado les interpuso una demanda de Desalojo por ocupación precaria, es en este proceso que el demandado Vicente Lainez Quino ofrece como medio probatorio para contradecir la demanda un **Testimonio de Escritura Pública de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio** de fecha 05 de octubre del 2005 en el que manifestaba que viene ocupando el inmueble por más de 10 años en forma continua, publica y pacífica y que lo hizo porque la casa se encontraba abandonada, pretendiendo con esta acción apropiarse indebidamente del inmueble.

Esta es la razón por la que ahora el apoderado demanda la **Nulidad del Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio** para que este acto jurídico quede sin efecto y regrese la propiedad a sus antiguos propietarios que son los poderdantes.

## 1.2 “Fundamento de Derecho”

### “Código civil.”

- “Artículo 219 que determina las causas de Nulidad del Acto Jurídico.”
- “Artículo 219 inciso 1° que señala la nulidad del acto jurídico cuando falta de manifestación de voluntad.”
- “Artículo 219 inciso 6° es nulo el acto jurídico cuando no revista la forma prescrita.”
- “Artículo 220 que nos habla sobre la nulidad absoluta del acto.”
- “Artículo 315 determina la intervención del marido y la mujer para disponer bienes de la sociedad de gananciales.”

### **Código Procesal Civil.**

- ❖ Artículos 130 que regula la forma como debe redactarse un escrito.
- ❖ Artículo 424 que establece los requisitos que debe contener una demanda.
- ❖ Artículo 425 que establece los anexos que deben acompañarse a la demanda.
- ❖ Artículo 486 que establece la vía procedimental en la que debe tramitarse la demanda.
- ❖ Artículo 488 que determina la competencia del Juzgado para conocer la demanda.

### **1.3 Vía procedimental.**

La demanda interpuesta será tramitada en la vía del proceso de conocimiento

### **1.4 Medios Probatorios**

En la demanda se ofrecen los siguientes medios probatorios:

- 1) Copia del contrato de compra venta y préstamo hipotecario de fecha 14 de junio de 1,974.
- 2) Copia del testimonio de otorgamiento de poder a favor del apoderado Miguel Ángel Zamalloa Mogollón.
- 3) Copia del testimonio de escritura pública de Protocolización de inscripción adquisitiva de dominio solicitada por el demandado.
- 4) Copia del reporte y recibos de pago del impuesto predial del año 2,002, 2003, 2004, 2005.
- 5) Copia del acta de audiencia única de la demanda de desalojo.
- 6) Declaración de parte conforme al pliego interrogatorio que se acompaña.

1. 1. DEMANDA

Expn-2006-6203-

28  
Usulutano

Espe. Dr. *[Handwritten Signature]*  
Esp. N° *[Handwritten]*  
Escrito N° 01 *[Handwritten]*  
2 Cédulas, 1 pliego.  
DEMANDA NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE TURNO DE CHICLAYO.-

MIGUEL ÁNGEL ZAMALLOA MOGOLLON, identificando con DNI N° 02349606, con domicilio real en la calle Delmira 339 Block "H" Dpto. 102, Urbanización Los Rosales, Santiago de Surco - Lima y señalado domicilio legal en la calle Lora y Cordero 1120 (altura de la cuadra 9 de la Av. César Peña) de esta ciudad, ante Ud. con respeto digo:

Que en ejercicio al Derecho a Tutela Jurisdiccional Efectiva y con el Poder que me otorga don Fredick Fowda Jiménez y Esperaric Zamalloa Mogollón de Fowda, recurre a su digno Despacho, a fin de interponer DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO DEL TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO via Notarial, y lo dirijo contra:

I. DEMANDADO:

JOSÉ VICENTE LAINEZ QUENO, a quien se le notificará en la Av. Víctor Raúl Higuera de la Torre 736 Urb. Federico Villarreal - Chiclayo.

II. PETITORIO.-

Solicito se declare Nulo el Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio, realizado por José Vicente Lainez Queno, ante Notaría Pública de esta ciudad del Dr. Carlos Caballero Burgos.

*[Handwritten Signature]*

28  
Usulutano

31  
Velasquez

III. FUNDAMENTOS DE HECHO.-

1. Que, conforme se de verse del Contrato de Compra Venta y Préstamo Hipotecario, de fecha 14 de junio de 1974, otorgado por la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda "Chiclayo", mis poderdantes, don Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón, adquirieron la Vivienda, ubicada en la Av. Victor Raúl Haya de la Torre 736 Urb. Federico Villarreal, la cual se encuentra inscrita en el Asiento 1 Fojas 41 del Tomo 268.
2. Que el demandado Vicente Lainez Quino, aprovechando que los propietarios se encuentran fuera del país y estando a que el suscrita les ha venido manifestando que desocupa el bien inmueble materia subliis, hace caso omiso ante mis requerimientos, manifestándome que no soy el legítimo propietario; por ende, con el Poder Especial que acompaño a la presente me permite obrar legítimamente conforme lo exige el Art. V del T.P. del Código Civil y del Art. V del T.P. del Código Procesal Civil.
3. Ante el pedido expreso de mis poderdantes viajé a la ciudad de Chiclayo en el mes de junio del 2005, con la finalidad de ver el estado del inmueble, y es así que me dirigí al Gobierno Provincial de Chiclayo para solicitar el estado de cuenta del predio y se me presenta una descripción en el que se debió por concepto de Predios y Impiezo desde el año 2002, 2003, 2004 y 2005, es por ello que en el mes de Julio del año pasado, regresé con la finalidad de pagar por concepto de predios conforme a los recibos que adjunto.
4. En esta vez al dirigirme al inmueble de mi poderdante Fredick Fowks Jiménez, soy recibido por el Sr. José Lainez Quino, a quien me presento y al preguntarle del por que se encontraba habitando dicho inmueble juntamente con su esposa, me contestaron que lo habían alquilado y al solicitarle el contrato, me dijeron que no tenían; por este motivo es que en el mes de octubre de 2005 interpongo una demanda de Desalojo por Ocupación Precaria ante el Cuarto Juzgado Civil Exp. No.5163-2005 seguida contra el actual demandado, Espec. Legal Dr. Leonardo Angeles Velasquez Y QUE DICHO EXPEDIENTE LO ESTOY OFRECIENDO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten text]*

(15)  
Fruela

COMO PRUEBA, DEBIÉNDOSE OFICIAR AL REFERIDO JUZGADO PARA QUE LO REMITAN PARA MEJOR RESOLVER. Y es en dicha causa civil que presenta un Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio de fecha 5 de octubre del 2005, manifestando que él viene poseyendo el bien inmueble por más de 10 años, habiéndolo hecho de manera ininterrumpida, continua, pública, pacífica y directa y que la casa ha estado abandonada, lo que es totalmente falso, toda vez, que a sabiendas de quienes eran los propietarios, de manera ilegal e injusta, pretenden apropiarse indebidamente del bien inmueble; por ende, al momento de iniciarse la demanda sobre Ocupación Precaria, ha tramitado la prescripción Adquisitiva de Dominio via Notarial; queriendo de esta manera sorprender a la administración de justicia y como es de verse de la copia leída de la Audiencia Única celebrada con fecha 9 de Marzo del 2006 en el referido Cuarto Juzgado Civil, el demandado JOSÉ VICENTE LAINEZ QUINO ante las preguntas de mi Abogado defensor así como del propio Juez DIO UNA SERIE DE ARGUCIAS totalmente FALSAS, que NO SE CONDICE CON LA PRETENSIÓN VIA CONDUCTO NOTARIAL, pues, es esencia lo que pretendemos hacer notar LAS FALSEDADES PARA PODER EL DEMANDADO QUEDARSE ILEGITIMA E INJUSTAMENTE CON LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE MATERIA SUB LITIS, así tenemos:

- COMO QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA SUBLITIS NO LO VENIA OCUPANDO DE ANERA PACIFICA, PUBLICA, CONTINUA Y DIRECTA, sino que lo HABIA ADQUIRIDO MEDIANTE COMPRA VENIA DE DON JUAN CHAN Y QUE NO LE LLEGO A PAGAR TODO EL BIEN.
- QUE RECONOCE QUE MI PERSONA ANTES DE INTERPONER LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA LLEGO AL DOMICILIO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA SUB LITIS PIDIENDOLE DESALOJE EL REFERIDO BIEN Y QUE ME CONFUNDIO CON EL

*T. B. L. J. V. S.*

SEÑOR CHANG, "Y QUE LE PEDI DOCUMENTOS Y QUE LUEGO YA NO REGRESE"

QUE FACTARON LA COMPRA VENTA DEL REFERIDO BIEN INMUEBLE CON EL TAL SEÑOR CHANG EN UN CONTRATO PRIVADO EN EL PRECIO DE QUINCE MIL DOLARES Y QUE NO RECUERDA CUANTO LE DIO Y EN CUANTAS PARTES LO FRACCIONARION Y LO MÁS IRRISORIO QUE NO RECUERDA LA SUMA QUE DIO COMO INICIAL.

FINALMENTE QUE HAN SIDO TERCERAS PERSONAS QUE TENIAN PODER Y ESA PERSONA ERA EL TAL JUAN CHAN.

EN CONCLUSIÓN SON CONTRADICTORIAS LOS ARGUMENTOS DADOS PARA SOLICITAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LO EXPUESTO EN LA AUDIENCIA UNICA DE LA CAUSA CIVIL SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA DESENMASCARAN SU ILEGAL E INJUSTA PRETENSIÓN DE APROPIARSE DE UN BIEN INMUEBLE DEL CUAL NO ES PROPIETARIO.

5. En consecuencia, solicito la Nulidad del Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio, toda vez que ha esperado la parte demandada que iniciemos un proceso judicial como es el Desalojo por Ocupación Precaria seguida en mi contra, para sacar bajo la manga y sin derecho de defensa de nuestro poderdante, y que dado el tiempo transcurrido desde de 10 años por parte del demandado han solicitado la prescripción adquisitiva.

#### IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

*Handwritten notes in the left margin, including a signature and a vertical line of dots.*

*Testimonio*

SEÑOR CHANG. "Y QUE LE PEDI DOCUMENTOS Y QUE LUEGO YA NO REGRESE"

QUE FACTARON LA COMPRA VENTA DEL REFERIDO BIEN INMUEBLE CON EL TAL SEÑOR CHANG EN UN CONTRATO PRIVADO EN EL PRECIO DE QUENCE MIL DOLARES Y QUE NO RECUERDA CUANTO LE DIO Y EN CUANTAS PARTES LO FRACCIONARION Y LO MÁS IRRISORIO QUE NO RECUERDA LA SUMA QUE DIO COMO INICIAL.

FINALMENTE QUE HAN SIDO TERCERAS PERSONAS QUE TENIAN PODER Y ESA PERSONA ERA EL TAL JUAN CHAN.

EN CONCLUSIÓN SON CONTRADICTORIAS LOS ARGUMENTOS DADOS PARA SOLICITAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LO EXPUESTO EN LA AUDIENCIA UNICA DE LA CAUSA CIVIL SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA DESENMASCARAN SU ILEGAL E INJUSTA PRETENSION DE APROPIARSE DE UN BIEN INMUEBLE DEL CUAL NO ES PROPIETARIO.

5. En consecuencia, solicito la Nulidad del Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio, toda vez que ha esperada la parte demandada que iniciemos un proceso judicial como es el Desalojo por Ocupación Precaria seguida en su contra, para sacar bajo la manga y sin derecho de defensa de nuestro poderdante; y que dado el tiempo transcurrido desde de 10 años por parte del demandado han solicitado la prescripción adquisitiva.

IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

*Instituto*

- 1-C Copia del Testimonio en la cual se otorga Poder Especial don Fredick Fowke Jiménez y Emperatriz Zumbido de Fowke de fecha 05 de setiembre de 2005, para que en su nombre ejerza las acciones en lo referente al inmueble, materia sublitia
- 1-D Copia de la Inscripción del Otorgamiento de Mandato y Poder ante la SUNARP.
- 1-E Copia del Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitada por Vicente Lainez Quino.
- 1-F Copia del Reporte y recibos de pago del Impuesto Predial de los años 2002, 2003, 2004, 2005, los cuales los efectuó con fecha julio del 2005.
- 1-G Copia del Acta de Audiencia Única de la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, de fecha 9 de marzo de 2006 del Exp. N° 5163-2005, Cuarto Juzgado Especializado Civil, acreditándose la pre existencia del referido Expediente, para CUYO FIN SE SERVIRA OFICIAR al referido JUZGADO PARA QUE REMITAN DICHO EXPEDIENTE PARA MEJOR RESOLVER.
- 1-H Declaración de parte, conforme al Pliego Interrogatorio que adjunto Adjunta Arsenal Judicial y dos Cédulas de Notificación.

**POR TANTO:**

Sirvase Ud. señor Juez declarar Fundada mi demanda en todos sus extremos y proveer con arreglo a ley.

Cúcuta, 24 de julio de 2006.

## 2. CALIFICACION DE LA DEMANDA

“El Juez del Séptimo Juzgado civil de Chiclayo recepciona la demanda y da inicio a los actos de calificación:”

- a) **Calificación Negativa.** El Juzgado de Chiclayo emite la Resolución N° 01 de fecha 07 de Agosto del 2006 en la que al revisar la misma, declara INADMISIBLE la demanda, advirtiendo los siguientes defectos que deben subsanarse: a) No ha precisado si la nulidad que demanda es solo de la **Escritura Pública de Protocolización** o incluye también el proceso **Notarial de Prescripción Adquisitiva**; b) si es también del proceso de Prescripción Adquisitiva precisar y explicar las causales de nulidad aplicables; razón por la cual el Juzgado le concede al demandante el plazo de tres días a fin de que cumpla con subsanar su demanda.”
- b) **Calificación positiva.** La parte demandante mediante escrito presentado con fecha 24 de Agosto del 2,006, realiza la corrección de los errores advertidos de la demanda, el Juzgado considera subsanada la demanda al verificar que la misma cumple con los requisitos de admisibilidad y procedibilidad por lo que mediante resolución N° 02 de fecha 07 de Setiembre del 2,006 declara ADMITIDA la Demanda de NULIDAD DE ACTO JURIDICO CONTENIDO EN EL TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL Y NULIDAD DEL PROCESO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA, la cual debe tramitarse en la vía del proceso de Conocimiento y le corre traslado al demandado para que conteste la demanda en el plazo de treinta días, bajo apercibimiento de declararse rebelde.”

COPIA DE LA CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA

*Demanda*

EXHIBICIÓN N°	005 ACTO-01781 JCM7
DEMANDANTE	MIGUEL ANGEL ZAMALLOCA MOYOLLO
DEMANDADO	JOSE VICENTE LAYNEZ QUINDY OTRO
INTERP.	ALICIA DE ACTO JURIDICO 1 0002
EDIFICIO	RODRIGO J. DOMIN SANJOSE

Chile, a los 25 de mayo de 2017

RESOLUCION NUMERO 005

**AUTOS Y VISTOS:** Con el escrito que antecede, y **CONSIDERANDO PRIMERO** Que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, conforme lo establece el artículo 1 del Título Preliminar del Código Procesal Civil, por lo que en mérito a ello, procede que recorra al Órgano Jurisdiccional a fin de resolver su conflicto de intereses; **SEGUNDO** Que, mediante el escrito de fecha veintinueve de mayo del año en curso, interpuso demanda de NULIDAD DE ACTO JURIDICO CONTENIDO EN EL TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL Y NULIDAD DEL PROCESO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA, en los términos que expone contra don JOSE VICENTE LAYNEZ QUINDY Y BETTY JANET AGUIRRE OLIVERA, efectuando para el efecto sus medios probatorios; **TERCERO** Que, la demanda reúne las condiciones de admisibilidad y procedencia que rigen los artículos 130, 131, 134 y 135 del Código de Procedimiento Civil, y verificándose que el demandante reside en la ciudad de Santiago de Chile, y el demandado en la ciudad de Santiago de Chile, se concluye que el proceso de conocimiento es el adecuado para el presente caso; **CUARTO** Que, por los fundamentos expuestos, se **RESUELVE** admitir a trámite la demanda interpuesta por MIGUEL ANGEL ZAMALLOCA MOYOLLO, en la NULIDAD DE ACTO JURIDICO CONTENIDO EN EL TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL Y NULIDAD DEL PROCESO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA, contra don JOSE VICENTE LAYNEZ QUINDY Y BETTY JANET AGUIRRE OLIVERA, en virtud del proceso de conocimiento que se interpuso, debiendo por ende, en el presente caso, ordenarse la continuación del proceso, dentro del plazo de TREINTA (30) días siguientes a la fecha de la presente resolución.

### **3. EMPLAZAMIENTO**

Remitida la demanda al notificador, este procede a emplazar al demandado José Vicente Laínez Quino mediante una cedula de notificación la cual fue recepcionada por el propio demandado, quien consigna su firma y número de DNI, acto seguido se procedió a entregar la demanda, los anexos y el auto admisorio para su conocimiento y fines pertinentes.

### **4. SINTESIS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA.**

“El demandado José Vicente Laínez Quino se apersona mediante escrito sustentatorio de fecha 24 de Octubre del 2,006 para contestar y contradecir la demanda, sustentándola en los siguientes términos:”

Da inicio a su contradicción cuestionando la titularidad de la financiera que otorgo en compra venta el inmueble debido a que la inscripción hace tiempo se encuentra cancelada y por el principio de impenetrabilidad de tal forma que no puede considerarse como propietarios del bien a los poderdantes.

“Niega y desconoce que los poderdantes sean los propietarios del inmueble ubicado en la Av. Victor Raúl Haya de la Torre N° 736, Urbanización Federico Villarreal, departamento de Chiclayo y sostiene que en cambio dicho inmueble se encuentra registrado a nombre de los demandados, debido a que lo han adquirido por medio de una Usucapio Notarial ya que el demandado ha ostentado y demostrado la posesión pacífica, pública y continua del inmueble por más de diez años.”

“Respecto al trámite de la Prescripción Adquisitiva el demandado sostiene que esta se llevó a cabo para regularizar la propiedad del bien conforme a ley y en este proceso no contencioso se ha dirigido materialmente contra los señores Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa, así como a cualquier otra persona que se crea con derecho al inmueble usucapido, pero el trámite continuo en forma impecable y nadie se ha apersonado para presentar una oposición al trámite de este proceso no contencioso de Prescripción Adquisitiva.” es actualmente en base a este trámite que la propiedad en los Registros Públicos se encuentra inscrito a nuestro nombre, de manera que los demandantes no tiene legitimidad para obrar en el presente proceso por

no tener la condición de propietarios y los derechos que anteriormente tenían han sido cancelados.

Durante el tiempo de posesión del bien inmueble, los suscritos nunca han sido perturbados en su posesión por alguna persona para desocupar el bien e incluso en el proceso de Usucapio Notarial se ha practicado una inspección notarial, así como la testimonial de los vecinos que declararon nuestra posesión, bajo ese sentido es falso lo que argumentan en la demanda de que recién con el proceso de desalojo se enteraron de la usucapio notarial y que este proceso no contencioso se haya tramitado en una fecha posterior a la interposición de la demanda ya que si hubiera sido así no habría alcanzado el tiempo para presentarlo al Juzgado.

Por otro lado, el demandado argumenta una cuestión procesal a la interposición de la demanda, en el sentido que la demanda es una acción de acumulación y el demandante no ha acumulado conforme a ley sus pretensiones, lo cual debe derivar a que se declare infundada la demanda.

#### **4.2.2 Fundamentación Jurídica de la Contestación**

##### **Código Civil.**

- ✓ Artículo 219 y 220 que se refieren a las causales de la nulidad.”
- ✓ Artículo 923, 950 y 952 que regula el derecho de propiedad y la forma de adquirir la propiedad.

##### **Código Procesal Civil.**

- ✓ Artículo 130, 424, 425 y 442 que establecen los requisitos para la Contestación de demanda.

**Ley 27157** y su reglamento que regulan el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial.

#### **4.2.3 Medios Probatorios.**

- Por el principio de absorción ofrezco los medios probatorios contenidos en la demanda.
- Declaración jurada de autoevaluó en el que figuran los demandados como propietarios.
- Copia literal de dominio del inmueble a favor de los demandados.

- Recibo de luz y agua a nombre de los demandados.

## COPIA DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

52  
Bart.  
do

Secretaría: Dr. Domián Sandoval  
Exp. N° 4293-2004  
Escrito N° 01  
Sumario: ABSUELVE TRASLADO DE DEMANDA

SEÑOR JUEZ DEL SETIMO JUZGADO ESPECIALIZADO DEL MODULO CORPORATIVO CIVIL DE CHICLAYO.

9:37 am - 11:15  
1 Anuncio x 7.34.00, Recogido.  
2 cedulas.

JOSE VICENTE LAYMEZ GUNO, identificado con DNI N° 16408506, BETTY JANET AGUINAGA OLACHEA con DNI N° 16453336, ambos con domicilio real en la Av. Victor Raúl Haya de La Torre N° 736 Urb. Federico Villarreal Chiclayo y para los efectos propios en la calle Manco Cápac 158.06, 206 Calle Judicial N° 338-CSJL de esta ciudad de Chiclayo, en el proceso seguido por Miguel Ángel Zamañas Mogollón sobre Nulidad de Acto Jurídico; o Ud. respetuosamente decimos:

**PETITORIO**

Recurrimos a tu Despacho para ABSOLVER el traslado de la demanda incoada por Miguel Ángel Zamañas Mogollón sobre Nulidad de Acto Jurídico contenido en el testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio y Nulidad de Proceso Notarial de prescripción adquisitiva dirigida contra los recurrentes; la misma que lo negamos y contradecimos en todas y cada uno de sus extremos, por ser todos los argumentos esgrimidos, conforme a los fundamentos fácticos y consideraciones jurídicas que a continuación exponemos, por lo cual solicitamos que en su oportunidad se declare **INFUNDADA** la demanda.

**HECHOS EN QUE SE FUNDA LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

1. En el Punto 01 de la demanda, el actor aduce que su representados son los propietarios del bien de autos, en razón de haberlo adquirido por compraventa a través de una fianciera en 1974. Lo cual se encuentra inscrito en el to. 7 fs. 47 Tomo 248, para el efecto sólo se ha limitado a presentar una copia del archivo regional del referido contrato, con lo cual pretende demostrar el derecho que le asiste, lo cual es completamente falso, ya en virtud del Principio de Inpenetrabilidad que rige la Insufusión de la propiedad que recoge nuestra legislación civil, aquel derecho ya fue cancelado.



- 58  
ante  
los
2. Sin embargo, en el supuesto que el actor en la etapa postulatoria - que ya prescribió para éste - hubiera aparejado a su demanda el original o una copia legalizada del contrato otorgado, de cualquier modo no es cierto que sus representados sean los propietarios del bien y que además el dominio se encuentre inscrito en el Registro de Predios. Señor, el dominio del inmueble corresponde a los recurrentes por habérselo usucapido vía notarial, en virtud de nuestra ininterumpida, pacífica, continua, directa y pública posesión o título de propiedad por espacio de más de DIEZ años. Sin embargo el actor en el acápite 4 de su demanda sobre desdajo, Expediente N° 2005-5143-O-1701-JCI-4° tiene una versión completamente distinta, en ese proceso afirmó que los recurrentes estamos en posesión del inmueble desde el año 2000. Señor, el actor apoderado desconoce en absoluta nuestra tiempo de permanencia en el inmueble con *animus domini*.
  3. Señor, el trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio se efectuó precisamente para regularizar la propiedad amparados plenamente en los artículos 950° y 952° del Código Civil concordante con la Ley N° 27157 y su Reglamento D. S N° 008 - 2000 - MTC, Ley N° 27333, artículo 50° y siguientes del Código Procesal Civil respectivamente. Es más, hemos dirigido el proceso no contencioso contra los señores Fowls Jiménez Fredick y Imperatriz Zamalloa de Fowls y cualquier otra persona que se creyera con derecho; sin embargo, en ese período NADIE ha presentado oposición alguna, conforme lo estipula la Escritura de Protocolación de Prescripción Adquisitiva de Dominio presentada por la misma parte demandante.
  4. Además, no es cierto que el derecho de los demandantes se encuentre inscrito en el As. 1 B. 41 tomo 268; ya que este asiento ha sido cancelado, y en la partida registral N° 02196226 el dominio se encuentra inscrito a nombre de los recurrentes por las razones ya anotadas, como también somos los recurrentes quienes figuramos como propietarios contribuyentes en el SATCH y los recibos de agua y luz se encuentran también a nombre nuestro. En consecuencia, los demandantes carecen de legitimidad para obrar por no tener la condición de propietarios sino que sus derechos patrimoniales que a todo tiempo pudieran haber tenido, han sido cancelados.
  5. El punto 812 de la demanda es inocuo y que no reviste mayor importancia para el caso de autos; sin embargo, consideramos necesario **DESMENTIR** y **ACLARAR** que en los más de diez años de pacífica, continua y pública posesión hasta Noviembre del 2005, JAMÁS hemos sido perturbados por persona alguna o desocupar el inmueble, menos aún siquiera haber conocido al actor; y es más bien a raíz del proceso de desdajo que recién conocimos a éste. Es necesario precisar, además, que en el proceso de

54  
sent  
ante

usucapion ha quedado demostrado con la inspección notarial y los testimonios de los vecinos que los recurrentes hemos venido poseyendo el predio de autos a título de propietarios por más de DIEZ años y no de SEIS como adujo el actor en su demanda de desalojo. Es más, JAMÁS hasta el día de hoy conocemos a los representados del actor, menos que éstos nos hayan requerido la devolución del inmueble. Por otro lado, el demandante tenía el poder para oponerse en su momento en el proceso notarial, como se puede apreciar de la fecha del poder otorgado al actor (Ago.2005), que es anterior, incluso, a las acciones judiciales interpuestas, cosa que jamás lo hizo.

6. Respecto a los punto II.3 y II.4 de la demanda, por ser meramente aseveraciones subjetivas e incoherentes con la causa judicial, nos remitimos a lo ya verificado en los puntos anteriores de esta contestación.

7. Las aseveraciones del punto II.4 de la demanda son completamente falsas. El actor ha sido un completo desconocido para los suscritos y es a raíz del proceso de desalojo que recién lo conocemos, donde funge como apoderado de los antiguos dueños del inmueble de nuestra propiedad. No es claro que los suscritos le hayamos dado las "explicaciones" que éste indica y que esto le dio motivo para que en el mes de Octubre de 2005 nos demandara el desalojo por ocupación precaria, lo mismo que fue declarado **INFUNDADA** por cuanto existe un título de propiedad a favor nuestro adquirido - como venimos recordando - vía proceso de prescripción; el mismo que reviste todas las formalidades que la ley N° 27157 y su reglamento exigen; por cuanto este proceso se ha desarrollado conforme a lo establecido por dicha ley, lo mismo que concuerda con el art. 950° y siguientes del Código Civil y art. 504 y siguientes del Código Procesal Civil respectivamente.

8. Señor Juez, es tendencioso y hasta temerario lo sostenido por el actorante al sostener que al momento de iniciarse el proceso de desalojo, recién habíamos iniciado el proceso de usucapion y que hemos querido sorprender a la administración de justicia. Señor, el proceso de usucapion es anterior (05.10.2005) a la de la demanda de desalojo (21.11.2005); como el mismo actorante lo corroboró; por el contrario, es él quien con esta argucia pretende inducir a error a la judicatura; por lo que solicitamos a su Despacho requiera al actor que actúe con probidad, lealtad y buena fe.

9. Señor Juez, la expedición de la Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial, se ha expedido luego que el proceso no contencioso se tramitó y cumpliendo con todas las formalidades que exigen los artículos 950°, 952° y siguientes del Código Civil concordante con la ley N° 27157 y su Reglamento D. S. N° 008 - 2000 -

MFC y la Ley N° 27333 y artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil respectivamente, y al no haberse presentado oposición alguna, se nos otorgó dicha escritura el 05.10.2005 y su posterior inscripción registral en la partida N° 02196226.

10. Por otro lado, la naturaleza de la demanda incoada se trata de una DEMANDA ACUMULATIVA DE PRETENSIONES OBJETIVA Y SUBJETIVA ORIGINARIA; pues hay 02 pretensiones y dos demandados. Si esto es así, entonces, a tenor de lo previsto por el artículo 84 y 85 del CPC, el accionante debió fundamentar de manera precisa y clara tanto la existencia, cuanto la precedencia de la acumulación de las pretensiones, extremo que no ha ocurrido, por lo que su Despacho, de plano, debió declarar INFUNDADA la demanda.
11. Del mismo modo, el actor debió precisar, en forma ineludible, el tipo de acumulación objetiva originaria de las pretensiones propuestas; ya que a tenor de lo dispuesto por el artículo 87° del CPC, existen tres tipos de acumulación objetiva originaria (subordinada, alternativa y accesorio); sin embargo, como se ve de la demanda, el actor no ha explicado - en absoluto - tal extremo, de modo tal que no sabemos qué naturaleza tiene cada pretensión propuesta; y esta parte resulta ineludible para evitar nulidades posteriores. Y si el actor no lo hizo, su Despacho al momento de calificar la demanda debió advertir tales irregularidades y declarar la improcedencia la demanda.
12. Del mismo modo, en el petitorio, el actor sólo demanda nulidad del testimonio de escritura de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio del recurrente y subsanando su demanda incluye también a mi esposa Betty Janet Acuñaaga Olachea. Sin embargo, por resolución (UNO) al declararse inadmisible la demanda, se advierte que el Juegado requiere al actor, para que precise (1) si la nulidad es sólo de la escritura de protocolización o incluye también el proceso notarial de prescripción (2) si la demanda incluye la nulidad del proceso notarial, el actor deberá precisar y explicar en cuál de los causales de nulidad estaría incurso. Ahora bien, cuando el actor subsana la demanda, éste indica que la demanda debe comprender también el proceso notarial de prescripción; pero en ningún momento demandó la nulidad del contenido de la escritura pública, esto es el acto jurídico que contiene la escritura en cuestión. Y cuando subsana la segunda observación éste no aclara en absoluto, en cuál o cuáles de los causales del art. 219 del Código Civil fundamentaría su nulidad.
13. En consecuencia, el actor en ningún momento ha demandado la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública, sólo demandó la nulidad del



548  
ent.  
ma

documento que lo contiene. Sin embargo, al admitir o trámite la demanda, su Juzgado erróneamente considera como pretensión la de nulidad de acto jurídico JAMÁS INVOCADA por el actor; por lo que su Despacho tendrá una razón más para declarar FUNDADA la demanda. En consecuencia, a tenor de lo dispuesto por el artículo 424 Inc. 5 del CPC en el peltorio donde se consigna de modo claro la o las pretensiones que se demandan; por lo que consideramos que su Juzgado ha ido más allá del peltorio como lo señala el art. VI 2ª parte del Título Preliminar del mismo cuerpo de leyes, al consignar en el autoadmisión la nulidad de acto jurídico, cosa que el actor no ha demandado.

14. Por otro lado, existe una indebida acumulación de pretensiones, la pretensión de nulidad de Escritura Pública notarial de prescripción - que importa la impugnación de un título de propiedad - con la pretensión de nulidad del proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio - que importa la impugnación de un acto administrativo; por cuanto la primera pretensión se tramita en vía de proceso coneximiento y es de competencia del Juez Civil; en tanto que la otra pretensión se tramita en vía abreviada mediante proceso contencioso administrativo, cuyo juez competente es el especializado en la contencioso administrativo de conformidad con la ley N° 27584. Como se sabe, para adcionar un proceso contencioso administrativo, se hace dentro de los (03) meses siguientes al documento que da por agotada la vía; sin embargo el actor no ha adconado de este modo.

15. Por último, Señor, no entendemos en virtud a que consideración su Juzgado ha admitido o trámite la nulidad de un acto jurídico (que el actor no ha demandado), si en el escrito de subsanación el actor, no ha explicado en absoluto, en cuál de las causales de nulidad contenidas en el art. 219 del CC se fundamenta la referida pretensión de nulidad; por tanto, su despacho deberá sanear este extremo para evitar nulidades posteriores.

#### FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Amparo mi derecho en los siguientes artículos:

##### ✓ CÓDIGO CIVIL

Art. 219 y 220 que se refieren a las causales de nulidad del acto jurídico que el actor no ha explicado o fundado su pretensión de nulidad de escritura pública.  
Art. 929, 930 y 952 que regulan el derecho de propiedad que nos asiste y la adquisición del derecho de propiedad.

*[Handwritten signatures]*

548  
10/10

documento que lo contiene. Sin embargo, al admitir a trámite la demanda, su Juzgado erróneamente considera como pretensión la de nulidad de acto jurídico JAMÁS invocada por el actor; por lo que su Despacho tendrá una razón más para declarar INFUNDADA la demanda. En consecuencia, a tenor de lo dispuesto por el artículo 424 Inc. 5 del CPC es en el pedimento donde se consignó de modo claro la o las pretensiones que se demandan; por lo que consideramos que su Juzgado ha ido más allá del pedimento como lo señala el art. VI 2ª parte del Título Preliminar del mismo cuerpo de leyes, al consignar en el autoadmisoria la nulidad de acto jurídico, caso que el actor no ha demandado.

14. Por otro lado, existe una indebida acumulación de pretensiones, la pretensión de nulidad de Escritura Pública notarial de prescripción - que importa la impugnación de un título de propiedad - con la pretensión de nulidad del proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio - que importa la impugnación de un acto administrativo; por cuanto la primera pretensión se tramita en vía de proceso conocimiento y es de competencia del Juez Civil; en tanto que la otra pretensión se tramita en vía abreviada mediante proceso contencioso administrativo, cuyo juez competente es el especializado en la contencioso administrativo de conformidad con la ley N° 27584. Como se sabe, para accionar un proceso contencioso administrativo, se hace dentro de los TRES meses siguientes al documento que dio por agotada la vía; sin embargo el actor no ha accionado de este modo.

15. Por último, Señor, no entendemos en virtud a que consideración su Juzgado ha admitido a trámite la nulidad de un acto jurídico (que el actor no ha demandado), si en el escrito de subsanación el actor, no ha explicado en absoluto, en cuál de las causales de nulidad contenidas en el art. 219 del CC se fundamenta la referida pretensión de nulidad; por tanto, su despacho deberá sanear este extremo para evitar nulidades posteriores.

#### FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Amparo mi derecho en los siguientes artículos:

##### ✓ CODIGO CIVIL

Art. 219 y 220 que se refieren a las causales de nulidad del acto jurídico que el actor no ha explicado o fundado su pretensión de nulidad de escritura pública.  
Art. 923, 950 y 952 que regulan el derecho de propiedad que nos asiste y la adquisición del derecho de propiedad.

*[Handwritten signatures]*

## **5. DECRETO QUE ADMITE LA CONTESTACIÓN**

“El Juzgado Civil de Chiclayo con fecha veintiséis de Octubre del dos mil seis emite la resolución N° 03, en la que califica la contestación de demanda y verifica si cumple con los requisitos formales para su tramitación, verifica que la contestación se ha presentado dentro del plazo procesal para contestarse la demanda, por lo que resuelve: TENER POR CONTESTADA LA DEMANDA en los términos expuestos y por ofrecidos los medios probatorios.”

## **6. SANEAMIENTO PROCESAL**

“El juzgado mediante resolución número seis del veinte de Noviembre del año dos mil seis procede a evaluar la relación jurídico procesal, con la finalidad de determinar la concurrencia de las condiciones de la acción para determinar que las partes del proceso sean tanto el demandante y el demandado los sujetos idóneos para tramitar la presente causa; por lo tanto, del examen realizado se advierte que en el presente proceso no se han deducido excepciones, ni defensas previas, ni se afectado la relación jurídica procesal y concurren los presupuestos procesales y condiciones de la acción, por lo que resuelve declarar: SANEADO EL PROCESO y la existencia de una relación jurídica procesal valida entre las partes, en ese sentido se señala fecha para la realización de la Audiencia de conciliación para el día veinte de Diciembre a las diez de la mañana.”

## **7. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN**

En la fecha y hora programa por la resolución de saneamiento, concurrieron las partes a la Audiencia de conciliación, en la que estuvo presente el magistrado, el especialista legal y las partes tanto demandante y demandado, debidamente asesorados por sus abogados defensores para darse inicio al acto procesal, llevándose a cabo en las siguientes etapas:

### **Conciliación.**

“El Juzgado intenta propiciar en las partes para llegar a una conciliación que ponga fin al proceso, sin embargo, revisado los poderes que han presentado al Juzgado se advierte que no tienen facultades específicas para conciliar, por lo que no se puede llegar a una conciliación.”

### **Fijación de puntos controvertidos. –**

En este acto es necesario fijar los lineamientos que van a ser materia de resolución en el proceso:

- a) “Determinar si el proceso no contencioso notarial de prescripción adquisitiva ha sido seguido violando normas de orden público que determinan su nulidad.”
- b) “Determinar si la Escritura Pública de protocolización de prescripción adquisitiva es nulo.”

Expediente : 2006-6283-O-1701-J-CI-7  
Demandante : Miguel Angel Zamalloa Mogollón  
Demandado : José Vicente Lainez Guño y Otra  
Materia : Nulidad de Acto Jurídico

### AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

En Chiclayo siendo las diez de la mañana del día veinte de diciembre del dos mil seis, en el local del Séptimo Juzgado Especializado Civil del Módulo Corporativo, que despacha el señor juez titular, doctor César Eduardo Burga Díaz, y con intervención del Especialista Legal, Rudecindo José Damián Sandoval, se hicieron presentes, por la parte demandante, don MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLÓN, identificado con DNI N° 08340600, acompañado de su abogado defensor, doctor Norbel Mondragón Herrera, con registro N° 1230 del Colegio de Abogados de Lambayeque; y con la asistencia de la parte demandada, representada por su apoderado doctor Guzmán Quinteros Dueñas, identificado con DNI N° 27418397, con registro N° 1741 del Colegio de Abogados de Lambayeque; a fin de llevar a cabo Audiencia de Conciliación convocada para el día de la fecha con motivo de los seguidos sobre Nulidad de Acto Jurídico.

El señor Juez da inicio a la Audiencia en los términos siguientes:

#### CONCILIACIÓN

No es posible propiciar la conciliación debido a que el apoderado de la parte demandada no tiene facultades específicas para conciliar

#### FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

1. Determinar si el proceso no contencioso notarial de prescripción adquisitiva por el cual los demandados adquirieron la propiedad del inmueble sito en la avenida Víctor Raúl Haya de la torre número 738 (setecientos treinta y seis) de la Urbanización Federico Villarreal de esta ciudad, ha sido seguido violando normas de orden público, que determinan su nulidad.
2. Determinar, en tal caso, si la escritura pública de protocolización del procedimiento de prescripción adquisitiva del mismo inmueble, es también nulo.

### **Admisión de medios probatorios**

a) **“Admisión de medios probatorios de la parte demandante.”** Se admitieron todos los medios probatorios del demandante consistentes en:

- ✓ Copia del contrato privado de compra venta y préstamo hipotecario
- ✓ Copia del testimonio.
- ✓ Copia de la inscripción de otorgamiento de mandatos.
- ✓ Copia del testimonio de escritura de protocolización
- ✓ Copia del reporte y recibos de pago de impuesto predial
- ✓ Copia del acta de audiencia única.
- ✓ Declaración de parte del demandado.

b) **“Admisión de medios probatorios de la parte demandada.** Se admitieron todos los medios probatorios de la parte demandada, consistentes en:”

- ✓ Por el principio de absorción la escritura pública de protocolización.
- ✓ “Copia de la declaración jurada de autovalúo”
- ✓ “Copia literal de dominio”
- ✓ Recibo de luz y agua

### **Actuación de los medios probatorios de la parte demandante**

Se procede a actuar los medios probatorios:”

### **Actuación de medios probatorios del demandante:**

Los documentales admitidos serán merituados al momento de emitir sentencia.

En cuanto a la declaración de parte ofrecida, se tiene que, esta no puede actuarse debido a que la parte demandada no ha concurrido a la audiencia de pruebas, de manera que se realiza la apertura del pliego interrogatorio, el que contiene cinco preguntas, siendo rubricado por el Juez el pliego y se

agrega a los autos, debiendo meritarse la conducta procesal del demandado.

**Actuación de los medios probatorios del demandado.**

Las documentales admitidas serán meritadas su mérito al momento de sentenciar.

No existiendo más medios probatorios que actuar, se concede a los abogados el plazo de cinco días para que sustenten sus alegatos.

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA DEMANDA

**De la parte demandante:**

• Documentales:

- ✓ Copia del contrato privado de compra venta y préstamo hipotecario de fecha catorce de junio de mil novecientos setenta y cuatro, de folios dos.
- ✓ Copia del testimonio de folios tres
- ✓ Copia de la inscripción de otorgamiento de mandato y poder de folios siete.
- ✓ Copia del testimonio de escritura de protocolización de folios catorce.
- ✓ Copia de reporte y recibos de pago de impuesto predial de folios veinte, veintiuno y veintidós.
- ✓ Copia de acta de audiencia única de folios veintitrés.
- Declaración de parte del demandado José Vicente Lainez Quino conforme al pliego interrogatorio de folios veintiséis.

**De la parte demandada:**

- ✓ Por el principio de abstención ofrece la escritura pública de protocolización presentado como medio probatorio por el demandante.
- ✓ Copia de declaración jurada de autovaloración de folios cuarenticinco y cuarentiséis.
- ✓ Copia literal de dominio de folios cuarentisiete a cuarentinueve.
- ✓ Recibos de luz y agua de folios cincuenta a cincuentauno.

En este estado el Señor Juez comunica a las partes que la AUDIENCIA DE PRUEBAS se realizará el día DIECISIETE DE ENERO DEL DOS MIL SIETE A HORAS DIEZ DE LA MAÑANA, notificándose a las partes con tal fin.

Con lo terminó la presente audiencia, siendo las diez y veinticinco de la mañana del mismo día, firmando los presentes después que lo hiciera el señor Juez, por ante mí. Doy fe.

PLAZA DE LA LEY, QUITA  
CALLE SEÑOR BUENOS  
PUERTO RICO, AGOSTO  
MAYO 2007

El señor Juez da inicio a la Audiencia en los términos siguientes:

**ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA DEMANDA**

**DE LA PARTE DEMANDANTE:**

• **Documentales:**

Las documentales serán merituadas al momento de expedir sentencia.

• **Declaración de parte:**

Del demandado José Vicente Lainez Quino:

No se puede actuar por inasistencia del demandado. El señor Juez dispone se abra el pliego Interrogatorio, el cual contiene cinco preguntas, el que debidamente rubricado se agregará a los autos, merituando la conducta omisiva del obligado al momento de sentenciar.

**DE LA PARTE DEMANDADA:**

Tratándose de documentos los ofrecidos, serán merituados al momento de expedir sentencia.

Br. J. J. Lainez Quino  
Jefe de Sala  
C. J. Lainez Quino  
C. J. Lainez Quino  
C. J. Lainez Quino

## **8. SINTESIS DE LA SENTENCIA**

El Juez emite sentencia y procede a valorar los medios probatorios de la siguiente manera: en primer lugar, destaca que el demandado ha señalado en el proceso de Desalojo que ha adquirido el inmueble de terceras personas, pactando el precio en quince mil dólares, pero no menciona cuanto le dio y en cuantas partes pactaron.

Entonces en base a este contrato es que el demandado realiza el proceso de Prescripción adquisitiva notarial, determinado que se a declarado propietario, pero si hubiera demandado en vía judicial, esta pretensión de prescripción habría sido declarado improcedente, ya que al existir contrato de por medio la vía más idónea para reclamar su pretensión de propiedad era el otorgamiento de Escritura Pública, de tal forma que al tramitar la titularidad de la propiedad mediante “Prescripción Notarial ha incurrido pues en causal de nulidad contenido en el artículo 219 inciso 8° del Código Civil, es decir cuando el acto es contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, por lo que FALLA declarando fundada la demanda.”



Admitida a trámite la demanda y corrido el traslado de la misma, los demandados la contestan alegando que el dominio del inmueble les pertenece porque así se ha determinado en vía notarial en virtud de su interrumpida, pacífica y continua posesión por espacio de mas de diez años; que, el trámite de adquisición de dominio se efectuó para regularizar su propiedad; que, los demandantes carecen de legitimidad para obrar por no tener la condición de propietarios dado que sus derechos, que en algún tiempo pudieron haber tenido, han sido cancelados; que, no han conocido al actor hasta el proceso de desalojo que interpuso. La Audiencia de Conciliación se llevo a cabo conforme a ley, según consta en el folio setentisiete. La Audiencia de Pruebas se llevo a cabo conforme a ley, según consta en el folio ochentitrés. Por resolución número diez se dispone poner los autos a despacho para expedir sentencia, por lo que siendo éste el estado del proceso, y;

PROFESOR ENDO VERA  
Calle La...  
No. 100  
Calle...  
No. 100  
Calle...  
No. 100

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, la pretensión de la demanda de autos es que se declare la nulidad de la escritura pública de protocolización de prescripción adquisitiva, por la que se le declara propietario por prescripción al demandado José Vicente Lainez Quino del inmueble sito en la avenida Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736 (setecientos treinta y seis) de esta ciudad. Alega el actor que el demandado no ha ocupado el inmueble de manera pacífica, pública y continua por el lapso de diez años.

**SEGUNDO.-** Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 950° del Código Civil, *"la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe"*.

**TERCERO.-** Que, conforme a reiterada y uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema, quien alegue ser propietario de un bien no puede utilizar el procedimiento de prescripción adquisitiva para que le sea declarado su derecho de dominio sobre él. Así, en la Casación 1041-2000/Puno, se establece que *"... La acción de prescripción adquisitiva de dominio es la que interpone quien sin ser propietario ejerce la posesión de un bien por un lapso de tiempo ..."* (El Peruano, 04/01/2000, pág. 4489-4490); en la Casación 2037-96/Lima se precisa que *"El demandante alega que es propietario del inmueble, por ello (...) no tiene legitimidad para obrar porque es el poseedor no propietario y no el propietario poseedor el que puede demandar para que se le declare propietario vía prescripción adquisitiva de dominio..."* (El Peruano, 03/04/1998, pág. 591) y en la Casación 1012-98/Callao se aclara que *"... Conforme lo señala la Sala Superior, la propia demandante asume*

Clara...  
No. 100  
Calle...  
No. 100  
Calle...  
No. 100

11/11/2011  
11/11/2011  
11/11/2011

la calidad de propietaria, por lo que no le es aplicable las normas atinentes a la prescripción adquisitiva, entre ellas el artículo 50° del Código Civil referente a la propiedad inmueble. (...) Que, en situaciones como la presente están expeditos los procesos de otorgamiento de escritura o la de títulos supletorios, según sea el caso" (El Peruano, 17/09/1999, pág 3546).

Notario Público  
Miguel Ángel Zamalloa Mogollón  
Calle Comercio 1111, LIMA  
Teléfono: 476 1111

**CUARTO.-** Que, en el caso de autos, de lo que consta en las copias certificadas por el Notario Público Carlos Caballero Burgos, que corren en los folios ciento cuarentitrés a ciento setentisiete, consta que el demandado solicitó se le declare propietario por prescripción larga del inmueble antes citado, alegando haberlo "adquirido de terceras personas". Aunque éstas palabras pueden entenderse como que ha adquirido la propiedad o la posesión, la declaración que Vicente Lainez Quino rindió en la Audiencia Única en el proceso sobre desalojo seguido entre las mismas partes (folio cuarenticinco del expediente acompañado) aclara el asunto: Declaró expresamente que "terceras personas le otorgaron el bien en compra venta" precisando que "el nombre de esas personas es Juan Chan" a quien "no le llegó a pagar el total del bien", admitiendo luego que "pactaron el precio en quince mil dólares y aunque no recuerda cuánto le dio, en cuantas partes lo fraccionaron, ni la suma que dio como inicial".

**QUINTO.-** Que, en consecuencia, esté claro que José Vicente Lainez Quino promovió el proceso de procedimiento de prescripción adquisitiva alegando su calidad de propietario del Inmueble que ocupaba, por haberlo adquirido mediante contrato de compra venta de un presunto ex propietario Juan Chan. Esta situación determina que, conforme a la jurisprudencia antes señalada, su pretensión de que sea declarado propietario por prescripción haya sido improcedente, pues en todo caso debió demandar a su vendedor el otorgamiento de escritura pública o, en todo caso, los títulos supletorios. Al declararlo propietario, el Notario Público no ha tenido en cuenta la norma y jurisprudencia invocadas, incurriendo en la causal de nulidad establecida en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, es decir cuando el acto jurídico es contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres.

Notario Público  
Miguel Ángel Zamalloa Mogollón  
Calle Comercio 1111, LIMA  
Teléfono: 476 1111

Por las consideraciones expuestas y administrando justicia a nombre de la Nación; **FALLO::** Declarando **FUNDADA** la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por don Miguel Ángel Zamalloa Mogollón en representación de Fradick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón sde Fowks contra José Vicente Lainez Quino y Betty Janet Aguinaga Oachez; en consecuencia, declaró **NULA** la escritura pública de protocoliza-

100  
100  
100  
100  
100

ción de prescripción adquisitiva de dominio de fecha cinco de octubre del dos mil cinco, extendida por el Notario Público Carlos Caballero Burgos, por la que se le declara propietario por prescripción a los demandados José Vicente Lainez Quino y su esposa Betty Janet Aguinaga Olachea del inmueble sito en la avenida Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736 (setecientos treintiséis) de esta ciudad y, por extensión, el procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva a que se refiere dicho documento público.

  
Carlos Eduardo Nolas  
J U R E  
P. Jurista, Servicios Civiles  
PROBEN JURISDICCION

  
**PODERE JUDICIAL**  
Srta Soledad de Jesús Lainez  

---

Sr. Soledad de Jesús Lainez  
ESPOSADA  
Medio Burgos

1

## **9. RECURSO DE APELACION.**

El demandado José Vicente Laínez Quino, no conforme con el fallo emitido interpuso Recurso de Apelación, basándose en:"

Que, el Juzgado ha resuelto sobre Nulidad de Acto Jurídico, cuando la materia demandada nunca ha sido Nulidad de Acto Jurídico que contiene la Escritura Pública por lo tanto la sentencia ha transgredido los alcances del artículo VII del Título Preliminar el Código Procesal Civil, por otro lado tampoco el Juzgado ha valorado que en este proceso existe una indebida acumulación de pretensiones ya que la demanda es una demanda acumulativa de pretensiones objetiva y subjetiva

Subordinada. El Juzgado no ha tomado en consideración que el derecho de propiedad de la parte demandada procede de un proceso no contencioso y cualquier cuestionamiento de forma o de fondo debe hacerse en el mismo proceso y ninguna persona ha impugnado esta tramitación en todo caso si el accionante pretendía cuestionar la titulación debió haberlo realizado bajo los parámetros de la Ley 27584, cosa que no se hizo.

Exp. N°: 6293-2006 - 7°  
Secretario: Dr. José Damián  
Sumilla: APELACIÓN DE SENTENCIA.

**SEÑOR JUEZ DEL SETIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO**

JOSE VICENTE LAINEZ QUINO, refiriéndome al proceso seguido por Miguel Ángel Zamalloa Mogollón, sobre Nulidad de Acto Jurídico; a Ud. respetuosamente digo:

**PETITORIO:**

Dentro del término de ley, interpongo el presente recurso impugnativo de APELACIÓN contra la SENTENCIA de fecha 10.12.07, notificada el 08.01.08, la misma que no sólo es injusta, parcial y carente de sustento legal, sino que además no la encuentro arreglada a ley ni a derecho, porque me causa agravio; por lo que espero que sea la instancia superior, quien con criterio equitativo, objetivo y justo, **REVOQUE** la misma por los siguientes fundamentos:

**FUNDAMENTACIÓN FACTICO - JURÍDICA:**

**ERRORES PROCESALES**

Este proceso, como en su momento lo señalamos, está viciado por una serie de errores formales y procesales, tales como:

1. En el petitorio, el actor demanda **"NULIDAD DE LA ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO"**
2. Declarada inadmisble la demanda, el Juzgado requiere al actor, pero que precise (1) si la nulidad es sólo de la escritura de protocolización, o incluye también el proceso notarial de prescripción, (2) si la demanda incluye la nulidad del proceso notarial, el actor deberá invocar y explicar en cuál de las causales de nulidad del art. 219 del CC estaría incurso.
3. Al subsanar, el actor indica que la demanda debe comprender también el proceso notarial de prescripción; pero en ningún momento demanda la nulidad del acto jurídico que contiene dicha escritura. Y cuando subsana la segunda observación éste no aclara en absoluto, en cuál o cuáles de las 8 causales del art. 219 del Código Civil fundamentaría su nulidad. Sin embargo, pese a esto su Juzgado admitió la demanda. ENTONCES; ¿CÓMO ES QUE UD. EN LA RESOLUCION NUMERO DOS ADMITE A TRAMITE LA DEMANDA COMO NULIDAD DE ACTO JURIDICO CONTENIDO EN EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA en mención, cuando tal pretensión el actor JAMAS HA DEMANDADO?
4. Igualmente, ¿CÓMO UD. EN LA SENTENCIA IMPUGNADA, DECLARA FUNDADA UNA DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO, SI ESTA PRETENSION JAMÁS SE DEMANDÓ? Lo que ha hecho su Juzgado es transgredir abiertamente el art. VII 2° parte del Título Preliminar del CPC, violando el Principio de Congruencia Procesal y causarme un grave daño.

Dr. Damián Garza de  
ABOGADO  
Reg. ICAL. N° 1741

5. Por otro lado, el actor JAMAS precisó tampoco el tipo de acumulación objetiva originaria de las pretensiones; ya que el artículo 87° del CPC contempla 03 tipos de acumulación objetiva originaria (**subordinada, alternativa y accesorio**); empero el actor no ha explicado – en absoluto – tal extremo, por ende, no sabemos qué naturaleza tiene cada pretensión propuesta. Su Despacho también soslayó esta formalidad vital para el Debido Proceso, toda vez que tanto en el peticionario de la demanda y subsanación de la misma, así como del autoadmisorio contenido en la resolución N° 02, existen dos pretensiones, esto es, la pretensión de nulidad de Escritura Pública notarial de prescripción y la pretensión de nulidad del proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio. Pero lo que es peor aún, en la parte resolutoria de la sentencia NO EXISTE NINGUN PRONUNCIAMIENTO RESOLUTIVO SOBRE ESTAS PRETENSIONES, tampoco los hay en la parte considerativa de la misma.
6. Además existe una indebida acumulación de pretensiones; ya que la pretensión de nulidad de Escritura Pública notarial – importa la impugnación de un título de propiedad – con la pretensión de nulidad del proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio – que importe la impugnación de un acto administrativo; por cuanto la primera pretensión se tramita en vía de proceso conocimiento y es de competencia del Juez Civil; en tanto que la otra pretensión se tramita en vía abreviada mediante proceso contencioso administrativo, cuyo juez competente es el especializado en lo contencioso administrativo de conformidad con la ley N° 27584. Como se sabe, para accionar un proceso contencioso administrativo, se hace dentro de los TRES meses siguientes al documento que dio por agotada la vía; sin embargo el actor no ha accionado de este modo.
7. Por otro lado, la demanda se trata de una DEMANDA ACUMULATIVA DE PRETENSIONES OBJETIVA Y SUBJETIVA ORIGINARIA; pues hay 02 pretensiones y dos demandados. Si esto es así, entonces, según el artículo 84 y 85 del CPC, el accionante debió fundamentar precisa y claramente tanto la conexidad, cuanto la procedencia de la acumulación de las pretensiones, extremo que no ha ocurrido, por lo que su despacho, de plano, debió declarar IMPROCEDENTE la demanda.
8. Como lo venimos afirmando, el autoadmisorio contenido en la resolución N° 02, contiene dos pretensiones: (1) la nulidad de acto jurídico y (2) la nulidad del proceso notarial de prescripción; sin embargo, sobre esta segunda pretensión no existe ningún fundamento fáctico o jurídico en la sentencia impugnada, tampoco se ha resuelto nada en la resolutoria de la misma, y la frase "y por extensión el procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva a que se refiere dicho documento público" – entendiéndose que este también sería nulo – es un insulto a la justicia y a su forma de administrarla.
9. Cuando el actor señala que, debe declararse nulo también el proceso de prescripción notarial, precisa que la única razón por la que este proceso es nulo, es porque, según lo señala textualmente en su escrito de subsanación de demanda "el demandado José Vicente Lainez Quino, a sabiendas que existía en giro un proceso judicial sobre desahajo por ocupación precaria, decidió

tramítarla en la vía notarial (la prescripción adquisitiva". (sic). Solo y únicamente por este motivo el proceso notarial de prescripción sería nulo para el actor, por lo que no existiría ninguna otra razón para que el mismo sea nulo; empero se ha demostrado que el proceso prescriptorio notarial concluyó antes que se inicie el proceso de desalojo. Sin embargo, usted, Señor Juez, como en todo el proceso y parcializándose abiertamente a favor del actor, pretende cuestionar mi derecho legalmente adquirido; y sin exponer un solo fundamento en su sentencia, pretende extender la nulidad al procedimiento notarial como ya se ha indicado líneas arriba. Sin embargo, Señor Juez, tal parcialidad ya lo hablamos advertido oportunamente en nuestro escritos de fecha 08.06.2007 y 06.01.08, ya que, abusando de la facultad que el CPC le concede, usted solicitó los expedientes administrativos y judiciales que el actor nunca los ofreció como pruebas y otros expedientes totalmente ajenos y extraños para el caso que se ventila. Es más, la redacción de la sentencia, es completamente ajena al estilo jurisdiccional propia de todo magistrado.

10. La sentencia impugnada, tiene como único fundamento un medio probatorio actuado en el proceso de desalojo, y para ello se ha encargado de "adornarlo" con extractos de jurisprudencias que recogen criterios distintos, no sólo por su lejanía en el tiempo (año 1998), sino también porque no corresponden a tratamiento actual que al respecto hace la doctrina nacional. Lo que el Juzgado ha ignorado, es que, la clase de prescripción con la que he adquirido la propiedad, es la prescripción larga o extraordinaria en la que no se necesita la buena fe y el justo título; toda vez que, por ilegítima o de mala fe que sea la posesión, vale para prescribir, por lo que resulta irrelevante e intrascendente los fundamentos contenidos en el considerando cuarto y quinto de la sentencia; toda vez que el espíritu de la norma civil que regula la figura de la prescripción es más que un premio para el poseedor del bien que ha acreditado fehacientemente la posesión continua y pacífica en el bien por el plazo mayor de 10 años, es un castigo para el propietario que no realizó acto de dominio sobre su bien.
11. Señor Juez, lo hemos dicho hasta la saciedad en el proceso, que la obtención del derecho de propiedad via usucapion, se ha dado en el marco de un proceso administrativo, y cualquier cuestionamiento de fondo o de forma debe hacerse en el mismo proceso no contencioso en forma de oposición tal como lo señala el Art. 5.2 de la Ley N° 27157, toda vez que, si en el proceso de prescripción hubiera existido una oposición de terceros, el proceso tendría que haberse remitido al fuero judicial o arbitral, tal como se complementa en el Art. 5, inc. G de la Ley N° 27333, normas que han sido completamente ignoradas por usted. Por otro lado, si terminado el proceso prescriptorio, algún tercero se sentía con derecho, éste tenía que impugnar el procedimiento de prescripción notarial vía proceso no contencioso conforme lo señala la Ley N° 27584, cosa que no ha ocurrido.
12. El trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio se efectuó precisamente para regularizar la propiedad amparados plenamente en los artículos 950° y 952° del Código Civil concordante con la Ley N° 27157 y su Reglamento D. S. N° 008 - 2000 - MTC, Ley N° 27333, artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, y refiriendo que dicho proceso administrativo se dirige contra los señores Fowks Jiménez Fredrick y Emperatriz Zamalloa de Fowks y

cualquier otra persona que se creyera con derecho; sin embargo, en ese periodo NINGUNA PERSONA ha presentado oposición alguna, conforme lo estipula la Escritura de Protocolización cuestionada. En consecuencia, la expedición de la Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial, se ha expedido luego que el proceso no contencioso se tramitó y cumpliendo con todas las formalidades que exigen los artículos 960°, 952° y siguientes del Código Civil concordante con la ley N° 27157 y su Reglamento D. S N° 008 - 2000 - MTC y la Ley N° 27333 y artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil respectivamente. En consecuencia el procedimiento notarial se ha llevado a cabo en forma impecable y en dicho expediente administrativo de prescripción existen documentos y testimonio de los vecinos del bien que acreditan de modo inobjetable la posesión por MÁS DE 10 AÑOS, tal como nuevamente lo corroboramos con la constancia de no adeudo N° 4827- 2007/DC/GO/SATCH de 03.11.07, en donde se precisa que no existe deuda alguna desde el año 1994 hasta el 2007; y por ello, es que, su despacho, al no encontrar un argumento sólido y válido para favorecer al actor ha optado por exponer el fundamento ya cuestionado que, como queda dicho, no resiste el menor análisis jurídico.

13. Por otro lado, Señor Juez, si el proceso se ha pretendido cuestionar el procedimiento del proceso notarial, entonces se debió empiazar también al Notario Público que llevó a cabo el procedimiento prescriptorio y también a los Registros Públicos en la persona de su Procurador, extremos que no se ha hecho, ni por parte del actor, ni por parte suya.

14. Por estas consideraciones, estimamos que esta sentencia es NULA EN TODO SENTIDO, porque además de los manifestado líneas arriba, su despacho se ha parcializado a favor del actor, con lo cual se ha transgredido el Art. 197 del CPC, el haber "valorado" únicamente una prueba del actor y no haber hecho una valoración conjunta y razonada; por lo que ofreciendo mayores fundamentos en la instancia superior, solicito se me conceda la apelación interpuesta y se eleve al Superior Jerárquico con la debida nota de atención.

Adjunto:

Arancel judicial por apelación de sentencia  
Original de la constancia de no adeudo expedida por el Satch.

Chiclayo, 14 de Enero de 2008

  
Dr. Germán Quintero Queñán  
ABOGADO  
Reg. ICAL. N° 1741



## **10. AUTO QUE CONCEDE EL RECURSO DE APELACION**

“El Juzgado califica la procedencia del recurso y emite la Resolución número veinte de fecha diecisiete de Enero del dos mil ocho en el que verifica que el recurso interpuesto cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia que exigen los artículos 366 y 367 del Código Adjetivo, por lo tanto resuelve CONCEDER la apelación con efecto suspensivo interpuesto por la parte demandada y ordena se eleven los autos a la Sala Civil correspondiente de la Corte Superior con la debida nota de atención y estilo.”

## **11. SENTENCIA DE VISTA DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE LAMBAYEQUE**

La Primera Sala Civil de Lambayeque esgrime como fundamento de su resolución lo siguiente:

Que, respecto al trámite del expediente administrativo de Prescripción Adquisitiva Notarial la sala considera que este procedimiento ha seguido un trámite regular conforme a los alcances del artículo 5° de la Ley 27333, sin que conste que la parte demandante haya formulado oposición a la tramitación.

Ahora bien, con relación al supuesto contrato de compra venta que el demandado argumenta como prueba asimilada en otro proceso, este no tiene trascendencia en los presentes autos ya que ello no es requisito para poder usucapir la propiedad.

Y como punto final la sala Superior Civil considera que no ha sido probada la concurrencia de la causal de nulidad que se invoca ya que el demandado ha utilizado para declararse propietario del bien un procedimiento establecido en la ley, para los procesos de Prescripción larga como ocurrió en el presente caso en el que la buena o mala fe resulta irrelevante para resolver si se trata de una nulidad. “por lo que resuelve: REVOCAR la

sentencia venida en grado que declara fundada la demanda y REFORMANDOLA declara infundada la demanda.”

Primera Sala Especializada Civil  
Lambayeque

277  
Anexo  
numeral 1

Sentencia N° 1586

Resolución número: veintisiete

Expediente N° 2006-6293-O-1701-J-CI-7 (folio 601 N)

Demandante : Miguel Angel Zamalloa Mogollón (por Fredick Fowks Jiménez)

Demandados : José Vicente Lainez Quino

Materia : Nulidad de Acto Jurídico

Vocal Ponente : señor De la Cruz Ríos

Chiclaya, doce de agosto de dos mil ocho.

VISTOS con el acompañamiento: oído el informe y la réplica; ATENDIENDO: Que, es materia de grado el Recurso de Apelación interpuesta por JOSE VICENTE LAINEZ QUINO contra la Sentencia de fojas ciento ochentidós a ciento ochentinueva y mediante la cual se declara FUNDADA la demanda interpuesta por MIGUEL ANSEL ZAMALLOA MOGOLLON en representación de Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón de Fowks; y, en consecuencia, NULA la Escritura Pública de Protocolización Adquisitiva de Dominio de fecha cinco de octubre de dos mil cinco extendida por el Notario Público doctor Carlos Caballero Burgos y por la que se declara propietario por prescripción a los demandados José Vicente Lainez Quino y Betty Janet Aguinaga Olachea del inmueble sito en la Avenida Víctor Raúl haya de la Torre número setecientos treinta y seis de esta ciudad y, por extensión, el procedimiento contencioso notarial de prescripción adquisitiva a que se refiere dicho documento público; examinados los autos, los fundamentos del recurso, la actividad procesal realizada y el derecho aplicable; y CONSIDERANDO: -----

PRIMERO. Que, conforme a los Artículos 364 y 365 del CPC, el recurso impugnatorio de apelación procede contra las sentencias, autos y demás resoluciones expresamente señaladas por la Ley y tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine (a solicitud de parte o de tercero legitimado) la resolución que les produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada total o parcialmente, en garantía del Principio de Instancia Plural, debiendo interponerse con observancia de los requisitos, presupuestos y condiciones previstos por la Ley procesal, sin perjuicio que -conforme el artículo 382 del mismo Cuerpo de Leyes- pueda contener intrínsecamente la nulidad de las mismas decisiones siempre que se verifique la concurrencia de vicios formales; SEGUNDO. Que, como es de verse del escrito de apelación, el demandado denuncia como agravios en sustento de su pretensión impugnatoria de revocación de la sentencia a los siguientes hechos: 1) Que, la demanda solo comprende la pretensión de nulidad de la Escritura Pública de Protocolización y no así la de nulidad de acto jurídico y, sin embargo, la sentencia lo ha comprendido en su pronunciamiento, no obstante que el propio actor no determinó la clase de acumulación que postulaba; 2) Que, se habría acumulado indebidamente en la demanda pretensiones tramitables como proceso de conocimiento -uno- y como proceso abreviado, la otra; 3) Que, el demandante ha fundado su pretensión de nulidad del proceso de prescripción notarial en el solo hecho de haber tramitado (el apelante) la prescripción mediante la vía notarial mientras se tramitaba el proceso de desahije, siendo que dicho proceso

12 1 1701 2006

RECURSO DE APELACION

248  
dieciocho cuarenta y ocho

notarial había concluido antes que se iniciara el proceso de desalojo; 4) Que, el Juzgado no habría tenido en cuenta que, tratándose de prescripción larga, la buena fé ya no cuenta como elemento para determinar la usucapión; 5) Que, el proceso de declaración de la propiedad vía prescripción notarial ha tenido lugar dentro del marco de un proceso administrativo, debiendo haberse opuesto el apelante dentro del término a que se refiere el Artículo 5.2 de la Ley 27157, cosa que no ocurrió, siendo que el trámite se ha llevado en forma impecable, y en el expediente administrativo de prescripción existen documentos y testimonios de vecinos del bien que acreditan de modo inobjetable la posesión por más de diez años, tal y conforme -además- lo corrobora la Constancia de no adeudo N° 4827-2007/DC/SG/SATCH del tres de noviembre de dos mil siete; y, 6) Que, además, ni se ha notificado al Notario Público ni ha sido valorada la totalidad de la prueba aportada en el proceso conforme lo exige el Artículo 197 del Código Procesal Civil;

TERCERO. Que, observando los agravios expuestos, se analiza que, en efecto, conforme lo acreditan los actuados correspondientes al Expediente Notarial de Prescripción Adquisitiva promovido por el recurrente y corrientes de folios ciento cuarentitrés a ciento ochenta, el Despacho Notarial a cargo (cuyo titular no ha sido emplazado en autos) ha seguido el trámite regular que se refiere el Artículo 5 de la Ley 27333, sin que conste que la parte -ahora- demandante haya formulado oposición al indicado trámite;

CUARTO. Que, en cuanto al hecho referente a que el apelante haya sustentado su pretensión asumiendo haber adquirido el bien materia de litis por compra a un Señor "Juan Chan" y que -por ello- la prescripción resulta inviable (sino la demanda de otorgamiento de escritura pública) corresponde realizar un análisis integral del contexto de la declaración en la que el actor prestó dicha manifestación en el acompañado Proceso de Desalojo (Audiencia Unica de folios cuarentitrés a cuarenticinco), de donde se concluye que las tratativas que el actor refirió como "contrato de compraventa" con una persona sin determinación cabal de su identidad, con pago parcial impropio e impreciso por cuenta de un bien cuya propiedad no se acreditaba corresponder al aparente (y no adecuadamente identificado) transferente y sin documento alguno del supuesto negocio ni dato del domicilio del pretendido "vendedor" no pueden, en rigor, sustentar el hecho de haber existido una compraventa como vía de acceso a la propiedad que el demandado se vio ungido a usucapir empleando un procedimiento previsto por la Ley;

QUINTO. Que, no existe contravención al debido proceso por falta de emplazamiento al Notario Público a cargo del trámite del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva por cuanto -conforme lo establece expresamente el Artículo 2.2, de la Ley 27333- el Notario no incurre en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, siempre y cuando haya tomado todas las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos, no constando en autos que el actor haya probado dicho actuar negligente; asimismo, no formando el Notario parte de la Administración Pública, tampoco se verifica la infracción de acumulación indebida de pretensiones;

SEXTO. Que, finalmente, no ha sido probada la concurrencia de la causal a que se refiere el Artículo V del Título Preliminar del Código Civil en que se sustenta la demanda por cuanto el trámite empelado para la declaración del derecho de propiedad por vía de prescripción adquisitiva ha observado todos los requisitos y presupuestos que la Ley exige para acceder a dicha forma de titularidad, conforme así lo acreditan los documentos que corren de folios ciento cuarenticinco a ciento ochenta: sin perjuicio de tenerse presente que -en efecto- tratándose de la prescripción larga, la buena o mala fe en el acceso a la posesión (convertido en propiedad por prescripción) resulta irrelevante:-----

Por estas consideraciones: **REVOCARON** la Sentencia de folios ciento ochentiséis a ciento ochentinueve, de fecha diez de diciembre de dos mil siete, que declara Fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico promovida mediante escrito de folios veintiocho a treintitrés por Miguel Angel Zamales Mogollón, en representación de Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamales Mogollón de Fowks; con lo demás que contiene; y, reformándola, declararon **INFUNDADA** dicha demanda; y los devolvieron.

Srs.   
Balcazar Zelada  
De la Cruz Ríos  
Chávez Martos.

 



## **12. RECURSO DE CASACION**

El demandante es notificado con la sentencia de Vista de la Sala Civil Superior de Lambayeque y al no estar conforme con la misma, interpone Recurso de Casación y sustenta la misma en los siguientes fundamentos:

Que, la Sala no ha valorado al emitir su fallo que si tal como manifiesta el demandado el inmueble lo ha adquirido mediante una compra venta, por lo tanto, no necesitaba Usucapiar la propiedad ya que tenía la condición de propietario.

La sala tampoco ha valorado que el trámite notarial se ha seguido en forma irregular ya que no se ha emplazado en ese procedimiento a los poderdantes y legítimos propietarios.

Es falso que no se haya demostrado la nulidad que aduce la Sala Civil Superior, ya que la sola forma de emplear el trámite del procedimiento no contencioso para una Prescripción Adquisitiva Notarial, resulta ilegal por la forma fácil y sin oposición de lograr la propiedad.

Señala además que en el presente proceso no solo se ha afectado el orden público y las buenas costumbres, sino también las reglas del debido proceso, porque a pesar que se le requirió la devolución del bien, este actúo de mala fe al iniciar el procedimiento Administrativo Notarial en la que incluso se ofrecía como testigos a personas que no colindaban con el bien a Usucapiar.

### **13 SENTENCIA CASATORIA DE LA CORTE SUPREMA.**

#### **“Calificación del Recurso de Casación:”**

La Sala Civil de la Corte Suprema de la República, procede a calificar el Recurso para apreciar si dicho medio impugnatorio cumple con los requisitos y presupuestos para ser casada la sentencia, en ese sentido emite la Resolución de fecha veintidós de octubre del año dos mil ocho, sustentando lo siguiente:

“La Sala califica el recurso de Casación como un medio impugnatorio extraordinario en el que solo se discute cuestiones de puro derecho en el que el punto de revisión debe ser la indebida aplicación o interpretación incorrecta de la norma sustantiva, de tal forma que no corresponde a esta instancia suprema suplir las omisiones, ni actuar pruebas de oficio, ni siendo tampoco materia de casación los hechos ni la probanza y estando a que el presente recurso no se configura la causal invocada como casación ya que la sala Civil Superior expresa las motivaciones con relación a la valoración de la prueba actuada, no resultando idóneo para sustentar la casación la divergencia que puede tener el recurrente del valor que el Juez le otorga a determinada prueba, de tal forma que debe ser desestimado el recurso, por lo que resolvieron declarar: IMPROCEDENTE El recurso de Casación, condenado al recurrente al pago de costas y costos. y NO CASARON la sentencia.

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

CAS. NRO. 4031-2008.  
LAMBAYEQUE

Lima, veintidós de octubre del dos mil ocho.

**VISTOS:** con el acompañado; el recurso de casación interpuesto por don Miguel Angel Zamalca Mogollón, cumple con los requisitos de forma para su admisibilidad, contemplados en el artículo 387 del Código Procesal Civil; así como el requisito de fondo previsto en el inciso 1° del artículo 388 del citado Código; y **ATENDIENDO:**-----

**PRIMERO:** Que, al recurrente invoca la causal prevista en el inciso 1° del artículo 386 del Código Procesal Civil, referida a la aplicación indebida de la Ley 27333, pues de las copias certificadas expedidas por Notario Público, se acredita que el demandado solicitó se le dedare propietario por prescripción del Inmueble materia sub litis, alegando haberlo adquirido de terceras personas. Señala además que el emplazado supuestamente adquirió el bien inmueble mediante Compra Venta; y en dicha condición, promovió el procedimiento de Prescripción Adquisitiva, pero a nivel de la doctrina jurisprudencial, este procedimiento es improcedente, porque debió demandar al vendedor Juan Chan el otorgamiento de Escritura Pública o Títulos superiores. Señala además, que la Sala no ha tenido en cuenta el artículo 960 del Código Civil, respecto de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, los cuales deben ser concurrentes, y para el presente caso no se dan todos los presupuestos, como el requisito de poseedor del bien en forma pacífica, puesto que los demandados tenían conocimiento pleno de que sus poderantes eran los propietarios del inmueble, y que existía un contrato de Compra Venta. Asimismo indica que no sólo se ha lesionado el artículo 219 inciso 8° del Código Civil, en cuanto al acto jurídico promovido por los demandados, ha sido contrario a las leyes que interesan el orden público y las buenas costumbres, sino también se ha afectado el debido proceso; por cuanto a

101  
Copia  
Auténtica  
Miguel

*[Handwritten notes and signatures on the left margin]*

101 148

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

CAS. NRO. 4031-2008.  
LAMBAYEQUE

sabiendas que ya existía de su parte la insistencia de que los demandados desalojen el bien, actuó de mala fe, al iniciarse un proceso administrativo notarial sin su conocimiento. Finalmente señala que en el proceso notarial existen deficiencias, ya que los testigos vecinos del bien no son los colindantes.

**SEGUNDO:** Analizada la citada denuncia, se tiene que no se configura la causal porque la Sala expresa las motivaciones con relación a la valoración de la prueba actuada; no resultando fundamento idóneo para sustentar esta causal la divergencia que pueda tener el recurrente del valor otorgado por el juzgador a los medios probatorios; siendo ello así, debe ser desestimada la citada denuncia.

**TERCERO:** Que, en este sentido, no se cumple con las exigencias establecidas en el apartado 2.1, del inciso 2° del artículo 398 del Código Procesal Civil.

En consecuencia y en aplicación del numeral 392 del Código acotado: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de cesación de fojas doscientos sesenta y ocho interpuesto por don Miguel Angel Zamalica Mogollón; en los seguidos con don José Vicente Lainez Quino sobre nulidad de acto jurídico; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de la multa de tres Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Mansilla Novella; y los devolvieron.

SS  
SANCHEZ-PALACIOS PAVIA  
CAROAJULCA BUSTAMANTE  
MANSILLA NOVELLA  
MIRANDA CANALES  
VALERIANO BAQUEDANO

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Dante Flores Oelms  
SECRETARIO  
TRIBUNAL PROSECUTORIAL  
LAMBAYEQUE

11 OCT 2008

## **14. JURISPRUDENCIA**

### **1.- Acto Jurídico**

Los Actos Jurídicos como creadores de situaciones o relaciones jurídicas determinadas entre sus celebrantes pueden ser objeto de invalidación cuando falta a los mismos el consentimiento o alguno de los requisitos esenciales que prescribe el artículo 140 del Código Civil.”

“Casación N° 2068-1999- Cusco, Diario Oficial El Peruano del 02 de Mayo del 2,002, página 8695.

### **2.- Acto Jurídico**

Para que un acto jurídico pueda ser admitido por el derecho y consecuentemente le brinde la protección normativa a los efectos buscados por el mismo, es menester que el acto cumpla con los requisitos de validez previstos para tal efecto.

Casación N° 1930-2001- La Libertad, Diario Oficial El Peruano del 02 de febrero del 2,002, página 834

### **3.- Acto Jurídico Ilícito**

La Ilícitud del Acto Jurídico se da si sus efectos, desprendidos de la manifestación de voluntad, no pueden recibir el amparo del derecho, esto es, cuando el objeto no es real y posible, ilícito, determinado con claridad, debidamente premunida de la indispensable honestidad jurídica por ser exigencia del decoro social.

Casación N° 3017-2000- Lima, Diario Oficial El Peruano del 05 de Noviembre del 2,011, página 7959

#### **4.- Nulidad del Acto Jurídico**

El acto jurídico esta determinado por la manifestación de voluntad destinada a producir un efecto jurídico; que, excepcionalmente dicho acto jurídico puede adolecer de defecto que lo hace ineficaz; la doctrina recogida por nuestro ordenamiento civil las ha clasificado en: estructurales o aquellas afectadas por causa originaria o intrínsecas al momento de la celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo doscientos diecinueve del Código Civil; ineficacia sustentada en el principio, por lo que opera la nulidad ipso iure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior; e ineficacia funcional por sobrevenir un defecto ajeno a la estructura y se presenta luego de celebrado el acto jurídico, que da lugar a la anulabilidad del acto, salvo que la parte afectada con él puede perfeccionarlo mediante la confirmación del acto.

Casación N° 2792-2000- Lambayeque, Diario Oficial El Peruano del 02 de Julio del 2,001, página 7337.

#### **5.- Acto Jurídico: Fin lícito**

El concepto de fin lícito en la doctrina peruana comprende tanto lo legal como lo moral, y queda a criterio del Juez apreciar esta última, en el marco de las denominadas buenas costumbres, casos en los cuales el ordenamiento jurídico no podría, sin contradecirse a si mismo, asegurar al acto su propia validez y eficacia, ya que se trata de impedir que un contrato de vida a determinadas relaciones opuestas a las normas fundamentales del Estado. Hay que convenir que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativa (ius cogens), especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal; y que para determinar si se produce ese fin será necesario determinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto.

Casación N° 2988-1999 – Lima, Diario Oficial El Peruano del 17 de Setiembre del 2,000, página 6293

## **6.- El Acto Jurídico: Las Buenas costumbres**

Es ilícito el acto jurídico contra “bonas mores” pues las buenas costumbres, dentro del derecho civil se refieren a la vasta gama de conductas que se califican como inmorales, lo que en todo caso corresponderá calificar al Juez, habrá fin ilícito, cuando respectándose aparentemente la forma del acto jurídico, se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley.”

Casación N° 2248-1,999 – Tacna, publicado en el Diario Oficial El peruano el 20 de Julio del año 2,000, página 5507.

## **7.- Nulidad absoluta**

Existen muchos acto jurídicos nulos que se les da la apariencia de validos porque las partes contratantes o una de ellas actúan como si tales así lo fueran y de ello persuaden a terceras personas; empero ello solo es una apariencia de validez; y a fin de eliminar esta apariencia se encuentra precisamente este poder del Estado de quien en el ejercicio del derecho de acción, el justiciable obtiene una sentencia que reconoce dicha invalidez, declarando judicialmente la nulidad del acto jurídico, es decir, no esta recién condenando con la nulidad un acto jurídico, sino que esta declarando una situación ya existente.”

“Casación N° 505-1997 – Lima, publicado en el Diario Oficial El peruano el 05 de Julio del año 1,998, página 1394.”

## **8.- Intervención Litisconsorcial**

El proceso actual permite la intervención de terceros no incluidos en la demanda, debiendo el Juez identificar la presencia actual o eventual, de todos aquellos sujetos imprescindibles para el logro de una sentencia valida (Litis consorcio necesario) en cuyo caso el Juez integra la relación procesal, se a petición de parte o de oficio.

Casación N° 983-1998- Lima, Diario Oficial El Peruano del 18 de Noviembre de 1,998, página 2056”

## **9.- Litisconsorcio**

Para pretender la incorporación al proceso en calidad de litisconsorte, ya sea de la parte activa o pasiva de la relación jurídica procesal instaurada en autos, es preciso que quien invoque se considere titular de la relación jurídica material.

La decisión que ampare la solicitud debe necesariamente dilucidar la titularidad que invoque quien solicite su incorporación en tal calidad.”

“Exp. 363-2002. Tercera Sala civil de Lima, 18 de Abril del 2,002 (Ledesma Narvaez, Marianella, Jurisprudencia actual, Lima año 2,005, Tomo VI, pagina 386”

## **10.- Intervención Excluyente.**

No procede calificar en el proceso sobre Ejecución de Garantias, la intervención excluyente de derecho preferente, si el recurrente ha hecho uso de las intervenciones previstas en el artículo 100 del Código Procesal Civil a través del proceso de Tercería.”

“Exp. 80-99. Lima, 19 de Marzo de 1,999 (Ledesma Narvaez, Marianella, Jurisprudencia actual, Lima año 2,002, Tomo V, pagina 343”

### **11.- Terceria Excluyente de propiedad.**

Que, conforme se desprende del artículo 533 del Código Adjetivo glosado, una demanda de Tercería excluyente de propiedad, solo puede fundarse en la propiedad del bien afectado por medida cautelar, o para la ejecución; es decir, la demanda debe sustentarse en el derecho de propiedad de la demandante.”

“Casación N° 2360-2006- Lima, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2,007, página 9033”

### **12.- Perfeccionamiento del Contrato de compra venta.**

“Existe reiterada jurisprudencia en el sentido que el contrato de compra venta queda perfeccionado desde el momento en que las partes convienen en la cosa y el precio pudiendo exigirse de acuerdo al artículo 1412 del Código Civil el otorgamiento de la escritura pública respectiva.”

“Casación N° 2013-1999- Lima, Diario Oficial El Peruano del 01 de Setiembre del 2,000, página 6199”

### **13.- Licitud del Acto Jurídico.”**

La Illicitud del Acto Jurídico se da si sus efectos, desprendidos de la manifestación de voluntad, no pueden recibir el amparo del derecho, esto es, cuando el objeto no es real y posible, ilícito determinado con claridad, debidamente premunida de la indispensable honestidad jurídica por ser exigencia del decoro social.”

“Casación N° 3017-2000 – Lima, Diario Oficial El Peruano del 05 de Noviembre del 2,001, pagina 7959”

#### **14.- El acto Jurídico.”**

El acto jurídico está determinado por la manifestación de voluntad destinada a producir un efecto jurídico; que excepcionalmente dicho acto jurídico puede adolecer de defecto que lo hace ineficaz; la doctrina recogida por nuestro ordenamiento civil las ha clasificado en: estructurales o aquellas afectadas por causa originaria o intrínseca al momento de la celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo doscientos diecinueve del Código Civil; ineficacia sustentada en el principio de legalidad, por lo que opera la nulidad ipso iure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior; e ineficacia funcional por sobrevenir un defecto ajeno a la estructura y se presenta luego de celebrado el acto jurídico, que da lugar a la anulabilidad del acto, salvo que la parte afectada con el puede perfeccionarlo mediante la confirmación del acto.”

Casación N° 2792-2000 – Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El peruano el 02 de Julio del año 2,001, pagina 7337.”

#### **15.- La Manifestación de voluntad**

“Por nulidad manifiesta se conoce aquella que no requiera otro examen o información diferente a la constante en el documento que instrumente el negocio o aquella a la que el Juez ha accedido en el curso de un procedimiento en el cual el negocio haya surgido, si bien no como cuestionando su validez.”

“Casación N° 1479-2000 – Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 30 de enero del año 2,001, pagina 6807.”

## **15. DOCTRINA**

### **1.- Ineficacia del Acto Jurídico**

La Ineficacia es consecuencia por regla general del incumplimiento de un requisito de orden legal, bien sea al momento de la celebración del acto jurídico, o con posterioridad a la misma, que justifique que no se produzcan nunca los efectos jurídicos deseados, o que los efectos jurídicos ya producidos desaparezcan.”

“Taboada Córdova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, página 27.”

### **2.- El acto Jurídico**

“Los actos jurídicos son caracterizados como la manifestación más importante del fenómeno jurídico denominado autonomía privada, entendida como el poder que tienen los particulares sean personas naturales o jurídicas, en los diferentes sistemas jurídicos, para autoregular sus intereses privados vinculándose con los demás con el fin de satisfacer sus más variados y múltiples necesidades.”

“Taboada Cordova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico.. segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, pagina 22.”

### **3.- Ineficacia estructural**

“La ineficacia estructural es aquella que se presenta al momento mismo de la celebración del acto jurídico, es decir, se trata de un acto jurídico afectado por una causal de ineficacia desde el momento mismo de su celebración o formación”.

“Taboada Cordova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico.. segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, página 30.”

#### **4.- Acto Nulo**

Específicamente, se define el acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o como aquel cuyo contenido es ilícito para atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas.”

“Taboada Cordova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico.. segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, pagina 83”

#### **5.- El hecho Jurídico voluntario**

“El hecho jurídico es voluntario cuando depende su producción de la voluntad humana. Ahora bien, mientras que el hecho involuntario no permite que se le califique como lícito, debido a que no hay juicio de valor referible a un dato que no es imputable a sujeto humano...el hecho voluntario, precisamente por tener tras de sí el soporte de un sujeto humano, y serle así imputable, si cabe que se le considere como lícito ( lo que importa una apreciación de mérito) o como ilícito (lo que importa una apreciación de demérito).”

“Leon Barandiaran, José. Manual de Acto Jurídico, cuarta edición, editorial Grafica Morsom, Lima – Perú, pagina 05.”

## **6.- La nulidad de los actos jurídicos**

“Se distingue dos clases de nulidades: la absoluta y la relativa. La distinción radica en las causales y en los efectos de una y otra. La nulidad se diferencia de la rescisión, pues ésta última respecta a causales específicas en relación a determinado acto... mientras la nulidad concierne a causales generales para cualquier acto jurídico.”

“Leon Barandiaran, José. Manual de Acto Jurídico, cuarta edición, editorial Grafica Morsom, Lima – Perú, pagina 65.”

## **7.- Acto Jurídico: orden público**

“Hay que estimar que una convención es contraria al orden público, cuando se opone a una disposición legal de carácter irrefragable, de inexcusable necesidad (jus cogen), pertenezca al campo del derecho público o del derecho privado, para lo cual hay que considerar la naturaleza misma de la disposición respectiva. Cuando de acuerdo a tal consideración, la norma es meramente supletoria de la voluntad, no entra en juego el orden público, por lo mismo que la voluntad legal opera, digamos, como un elemento de segundo grado, a falta de una decisión en otro sentido de la voluntad, respetándose la libertad, la autonomía convencional. Cuando la norma es cogente, ella no admite que sea vulnerada o dejada de lado y, como consecuencia, ha de reputarse que está investida de la calificación de orden público.”

“Leon Barandiaran, José. Curso elemental de Derecho Civil, Peruano, Tercera edición, editorial Grafica Morsom, Lima – Perú, año 1,980, pagina 05.”

## **8.- El Contrato Bilateral**

“El contrato bilateral descansa, en la reciprocidad de las obligaciones creadas por él. Esta reciprocidad encuentra exclusivamente su razón de ser en la previsión del ordenamiento jurídico que, recogiendo los planteamiento de la doctrina, ha dispuesto que las partes contratantes pueden celebrar determinados contratos en los cuales las obligaciones están ligadas entre si, de tal manera que a la obligación de una parte corresponde una obligación de la otra.”

De la Puente y la Valle, Manuel. El Contrato en General. Tomo II, segunda edición, editorial Palestra Editores. Lima – Perú, año 2007. Página 284.

## **9.- “Sujetos de la Obligación.”**

“No hay obligación sin la existencia de dos personas; una que es la que contrae la obligación y otra favor de quien se haya contraído. Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor; el que la ha contraído se denomina deudor.”

Pothier, Robert Joseph. Tratado de las Obligaciones, Tercera Edición, editorial Biblioteca Científica Literaria, Barcelona – España, página 110.

## **10.- Vinculo Jurídico**

“El vínculo es un elemento inmaterial, es decir, puramente jurídico, en el sentido de que por medio de la norma jurídica se establece un nexo entre el acreedor y el deudor, ubicándolos como polos opuestos en una misma relación jurídica. Esta relación se caracteriza y distingue de otras por las particularidades de ese enlace que llamamos vínculo.”

“Osterling Parodi, Felipe y Castillo Freyre, Marió. Compendio de Derecho de las Obligaciones, Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2.008, página 89.”

## **11.- Causa fuente de las obligaciones**

“Las únicas causas eficientes o fuentes de las obligaciones son la voluntad y la ley. Son voluntarias aquellas que tienen su origen en la manifestación de voluntad de una persona, pudiendo ser bilaterales (por ejemplo los contratos en general) o unilaterales (como sería el caso de una disposición testamentaria, por citar un ejemplo ilustrativo). Son legales aquellos que surgen de un mandato de la ley.”

“Osterling Parodi, Felipe y Castillo Freyre, Marió. Compendio de Derecho de las Obligaciones, Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2.008, página 112.”

## **12.- La Tutela Jurisdiccional Efectiva antes del proceso**

“Consiste en aquel derecho que tiene toda persona, en tanto es sujeto de derechos, de exigir al Estado provea a la sociedad de los requisitos o presupuestos materiales y jurídicos indispensables para solventar un proceso judicial en condiciones satisfactorias.”

“Monroy Gálvez, Juan. Teoría General del Proceso. Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,007, página 454.”

## **13.- “La Tutela Jurisdiccional Efectiva antes del proceso.”**

“El derecho a la jurisdicción antes del proceso es el derecho a exigir del Estado – monopolizador del servicio de administración de justicia – el cumplimiento de los presupuestos jurídicos y facticos necesarios para satisfacer el cometido jurisdiccional ante la eventualidad de una Litis concreta.”

“Rosatti, Horacio D. El derecho a la jurisdicción antes del proceso, Editorial Depalma, Buenos Aires – Argentina, año 1,984, página 47.”

#### 14.- **“Interés para obrar.”**

El interés, en realidad, es en su origen, elemento integrante, esencial y hasta primordial, no solo del derecho subjetivo que se trata de defender, sino también de la acción. En efecto, aún cuando la acción provenga, como de ordinario, de un derecho subjetivo primario, nace precisamente cuando, por efecto de una transgresión o de un estado de insatisfacción, surge la razón y por tanto el interés para pedir su tutela jurisdiccional.”

“Redenti, Enrico. Derecho Procesal Civil, tomo I, Editorial Ejea, Buenos Aires – Argentina, año 1,957, página 60.”

#### 15.- **Interés para obrar.”**

“Se trata de un interés de naturaleza procesal, subjetivo, concreto, serio y actual que deben tener las partes intervinientes en un proceso, para ser titular del derecho a exigir un pronunciamiento de fondo del Juez, respecto de la pretensión planteada, como consecuencia de la insatisfacción o transgresión de un derecho tutelado y/o de la oposición que pretende liberarse de la pretensión.”

“Morales Godo, Juan. Instituciones de Derecho Procesal, Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,005, página 97.”

#### 16.- **Interés para obrar**

“Es la situación jurídica en la que se encuentra un sujeto de derecho, que lo habilita para acceder al proceso, situación que implica un estado de necesidad, hay un interés que lo motiva a utilizar el proceso, está interesado justificadamente en que el órgano jurisdiccional resuelva un conflicto de intereses que tiene con otro sujeto de derecho, frente al cual ya agotó todos los mecanismos que le brinda el ordenamiento jurídico.”

“Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima – Perú, año 2,009, página 291.”

### 17.- **Interés para obrar.**

“El interés para obrar o interés para accionar, esta dado por la relación jurídica entre la situación antijurídica que se denuncia (lesión aparente o real del interés sustancial) y la providencia que se pide para ponerle remedio mediante la aplicación del derecho, y esta relación debe consistir en la utilidad de la providencia, como medio para adquirir por parte del interés lesionado la protección acordada por el derecho.”

“Liebman, Enrico Tulio. Manual de Derecho Procesal Civil, editorial Ejea, Buenos Aires – Argentina, año 1,976, página 115.

### 18.- **Legitimidad para obrar.**

“Es la relación lógica y concreta entre la persona abstracta a quien la ley le concede la posibilidad de invocar la titularidad de un derecho (parte material convertida en parte procesal –actor quien formula la pretensión procesal) y la persona contra de quien la ley faculta enfrentar la pretensión (demandado – sujeto que soporta y enfrenta la pretensión procesal a través del ejercicio del derecho de contradicción); y en circunstancias previamente definidas por la ley esta legitimidad la invoca quien no es titular del derecho sino aquel que tiene un interés jurídico relevante para hacerlo.”

“Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima – Perú, año 2,009, página 271.”

#### 19.- “Legitimidad para obrar.”

“Es la adecuación correcta de los sujetos que participan en la relación jurídica sustantiva a los que van a participar en la relación jurídica procesal.”

“Monroy Gálvez, Juan. Conceptos elementales de Derecho Procesal Civil III, publicado en el Diario Oficial El Peruano, fecha 12 de Agosto de 1,992, página B-5.”

#### 16. SINTESIS ANALITICO DEL TRAMITE PROCESAL

“El proceso ha sido llevado en forma regular, siguiendo con los trámites procesales, creemos con relación a la demanda, que el accionante en sentido estricto no cumplió con algunos requisitos de forma de la demanda, como el hecho de no observar las formalidades del artículo 130 del Código Procesal Civil que exige requisitos de forma en los escritos, razón por la cual debido declararse inadmisibile la demanda, pero frente a ello, el Juzgado ha obviado calificarla de esa forma y ha optado por admitir a tramite la demanda.

En cuanto a la contestación de la demanda, creemos que la demandada ha planteado su defensa de la mejor manera sustentando su condición de propietario del bien inmueble alhaber adquirido el mismo mediante un proceso de Prescripción Adquisitiva y por lo tanto la validez de dicho acto permite que no pueda existir nulidad del propio testimonio de escritura pública. En todo caso, para mejorar la defensa, la demandada debió plantear una reconvencción por una indemnización por daños y perjuicios al haber bloqueado el disfrute de su ´propiedad.

En el caso de la resolución de saneamiento, aquella se ha dictado correctamente, ya que la demandada no ha cuestionado en ningún momento la relación procesal entre las partes.

Ahora bien, en cuanto a los puntos controvertidos, consideramos que los mismos son los adecuados para el proceso, ya que los puntos controvertidos buscaron determinar si existió o no elementos de nulidad del proceso de Prescripción Adquisitiva.

Así mismo, la audiencia ha sido llevada conforme a ley y se han cumplido los fines de la misma que es actuar los medios probatorios ofrecidos, aclarando los hechos para que el Juez forme convicción de la razón que le asiste al demandante.

Al final se puede conjeturar que los medios impugnatorios han sido correctamente interpuestos, lo que permitió que existiera la pluralidad de instancia y que la Sala Civil Superior emitiera una sentencia contradictoria revocando la resolución apelada, luego la Corte Suprema no pudo pronunciarse sobre el fondo debido a que no se ha determinado el agravio en el recurso de casación.

**17. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.”**

Después del estudio del presente proceso, emitimos nuestra opinión analítica y estamos de acuerdo con la sentencia de Primera Instancia emitida por el Juzgado Civil, en el sentido que realiza una valoración de los medios probatorios que le permiten formar convicción de que existió nulidad en el proceso de Prescripción Adquisitiva y que por ello permitió al demandado hacerse con la propiedad del bien, el contenido de esta sentencia recoge un criterio de costumbre del cual las personas se aprovechan de los vacíos de la ley para declararse propietarios de un bien cuando en realidad este tiene propietario.

Discrepo de la sentencia emitida por la Sala Civil de la Corte Superior, porque para este colegiado, más importante determinar que la persona ha cumplido con el trámite del proceso, sin importar que este trámite sea ilegítimo para lograr hacerse de una propiedad: la sala solo se ha limitado a valorar los alcances del acto formal del proceso de Prescripción Adquisitiva, sin percatarse que con ello estaba privando de su propiedad a una persona.

Lamentablemente en el presente proceso no podemos contar con una sentencia de la Corte Suprema que haya resuelto el fondo del proceso.

## **CONCLUSIONES**

De la revisión y análisis del expediente en materia Civil cuyo tenor de exposición ha sido la Nulidad del Acto jurídico emanado del trámite de una prescripción adquisitiva de dominio sobre un predio en la cual el usucapido demostró haber estado en posesión por el termino establecido en la ley, se ha evidenciado la confrontación de los procesos administrativos y procesos jurisdiccionales, pues según el caso materia de análisis este en un inicio había sustentado su posesión en un contrato de compra venta, por lo que la vía más idónea para la formalización de la propiedad debió ser el otorgamiento de escritura pública, sin embargo, el posesionario tramito en la vía notarial su pretensión de propiedad, si bien es cierto existen dos mecanismos para formalizar la propiedad basada en la posesión del tiempo establecido por la ley, debería ser único el procedimiento y no contraponerse a otro de diferente proceso, pero siendo el objeto el mismo, demostrando con ello la confrontación de las normas administrativas así como las del código civil.

## **RECOMENDACIONES**

De la problemática señalada en los enunciados precedentes si bien cierto existen normas administrativas y normas de orden civil, estas en algunos procedimientos se contradicen, por no tener en cuenta el legislador en la emisión de las mismas que ya dicen o legislan lo mismo, razón por la cual sería recomendable hacer una depuración de leyes que en su momento han sido derogadas y/o en su remplazo se promulgaron estas sin derogar las anteriores, razón por la cual crean una errónea aplicación de algunas normas.